

Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Fallimento R.F. 48/15
Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia
Curatore Fallimentare: Dott. Fabio Cappelli
Avviso di vendita immobiliare

Il Dott. Fabio Cappelli, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 48/2015 e di procuratore speciale di terzi

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2025 alle ore 16:00** presso lo studio del Notaio Vincenzo Vettori in Firenze, Via dei Della Robbia n. 10, si procederà alla vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti in un unico lotto alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportata; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Detti beni sono di titolarità in parte della procedura fallimentare ed in parte di terzi, che con apposita procura speciale autenticata dal Notaio Vincenzo Vettori in data 13 gennaio 2025 rep. 59307 hanno conferito al Curatore Fallimentare l'incarico di procedere alla vendita all'asta delle quote di loro titolarità unitamente a quelle acquisite all'attivo del fallimento, in modo da procedere alla vendita per l'intero dei beni in appresso indicati.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di due fabbricati posti in Comune di Reggello, località Cancelli, Via Leonardo da Vinci, in corso di costruzione, per i quali, in base ai titoli edilizi a suo tempo rilasciati e scaduti, era prevista la realizzazione di dieci appartamenti, oltre dieci autorimesse e sei cantine al piano seminterrato, oltre spazi condominiali.

Il terreno sul quale sorgono i fabbricati ha una superficie catastale di mq. 1.357 (milletrecentocinquantasette).

Lungo la via di accesso alle autorimesse sono stati inoltre ricavati quattro posti auto scoperti per una superficie complessiva di mq. 49 (quarantanove) circa.

Gli edifici risultano al grezzo, in quanto sono state realizzate le strutture in cemento armato, sia interrate che in elevazione, le **tamponature** in muratura di **laterizio**, le tramezzature in **laterizio**, i solai piani e quelli inclinati di copertura, le scale interne.

Detti beni risultano attualmente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel **foglio di mappa 69**:

- **particella 685, subalterni da 1 a 20**, Via Leonardo da Vinci snc, tutte unità in corso di costruzione (F/3), oltre **subalterno 500** (bene comune non censibile).

Oltre piena proprietà delle aree di terreno pertinenziali identificate al Catasto Terreni di detto Comune nel **foglio di mappa 69**:

- **particella 718**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie mq. 151, reddito dominicale Euro 0,58, reddito agrario Euro 0,70;

- **particella 719**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie mq. 54, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario Euro 0,25;

nonché gli indici di edificabilità di pertinenza dell'area identificata dalla **particella 720**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie mq. 5, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,02.

Al momento del sopralluogo del CTU i beni risultavano occupati dal soggetto fallito e sono dunque da ritenersi liberi.

PREZZO BASE D'ASTA PRINCIPALE	Euro 251.049,38
DEPOSITO CAUZIONALE (10%)	Euro 25.104,94
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA	Euro 5.000,00
OFFERTA MINIMA	Euro 188.287,03

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, (tra cui servitù di passo a carico dei beni in vendita e a favore della proprietà confinante, trascritta in data 29 luglio 2004 al n. 18173 di reg. part.), parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dalla convenzione stipulata con il Comune di Reggello (trascritta in data 29 luglio 2004 al n. 18171 di reg. part.), dagli atti di provenienza e/o previsti nella documentazione agli atti della procedura.

Sulle aree di terreno di proprietà di terzi (partt. 718, 719, 720) si costituirà, al momento dell'atto di trasferimento dei beni conseguente all'aggiudicazione, servitù di passo pedonale e carrabile a favore della proprietà rappresentata dalle attuali particelle 721 (derivata dalla part. 593) e 397.

Si precisa che si farà risultare l'esistenza della servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto a rogito del Notaio Andrea Teti del 27 luglio 2004 rep. 13369 racc. 3806, registrato a Firenze il 28 luglio 2004 al n. 3217, su porzione delle originarie particelle 610 (oggi 612) e 594 (oggi 685) di titolarità della società fallita, e precisamente su "porzione della striscia continua della larghezza di metri 5,12 (cinque virgola dodici), che dipartendosi dalla vicina via Leonardo da Vinci **costeggerà** per due lati tra loro perpendicolari l'erigendo "Edificio A" fino a raggiungere e **costeggiare**, successivamente, su un lato il terreno di proprietà" dei terzi, come indicato nel succitato atto.

Sussiste l'obbligo per il futuro acquirente di cessione gratuita al Comune di Reggello delle aree destinate a parcheggio pubblico (già realizzato) e verde pubblico, ove non già realizzato dalla procedura concorsuale.

Sussiste altresì l'obbligo per il futuro acquirente di dare esecuzione a quanto disposto dal Tribunale di Firenze a carico della società fallita con sentenza n. 3037 del 29 novembre 2021, passata in giudicato, emessa nella causa RG 11329/2014, come meglio precisato nella perizia aggiornata agli atti della procedura, del 7 giugno 2022, che individua le violazioni effettuate e i costi di ripristino.

Trattandosi prevalentemente di beni oggetto di vendita forzata, la vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Per i beni del fallimento, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, **nonché** al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi genere, **nonché** alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico

dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti **nonché** la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà.

Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione. Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, **murari** e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei beni oggetto di vendita.

Per la parte dei beni di titolarità di terzi, non oggetto di vendita forzata, si applicheranno le norme ordinarie del c.c..

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, relativamente a quanto fino realizzato e quanto necessario per l'ultimazione dei fabbricati, si fa espresso rinvia alla perizia.

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del concordato preventivo in questione.

Risultano trascritte presso la Conservatoria di Firenze ordinanza di sequestro conservativo in data 11 luglio 2008 al n. 18.916 di reg. part. e ipoteca volontaria in data 7 gennaio 2005 al n. 151 di reg. part. che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato del Tribunale di Firenze, successivamente al trasferimento dei beni all'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, **nonché** nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli **offerenti** dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, in tempo utile per il rogito di trasferimento, alla eventuale regolarizzazione dell'intestazione catastale e predisposizione delle planimetrie catastali in modo che siano corrispondenti allo stato dei luoghi, **nonché** a dotarsi del certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Vincenzo Vettori, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi per essere registrato sul sistema RAN, entro le ore **12.00** (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Banditore, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, come meglio detto oltre, previo appuntamento telefonico, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione nella misura del 10% del prezzo base d'asta, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato

a "Fallimento 48/2015 Tribunale di Firenze".

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo, sarà necessario utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo **email** dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 **cpc**; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto, esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- delle somme per cauzione nella misura del 10% del prezzo base d'asta, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 48/2015 Tribunale di Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia sottoscritta del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere **autorizzative**, ove necessarie.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di una società di leasing per l'acquisto, dovrà dichiararlo nell'offerta.

In caso di offerta sottoscritta con l'indicazione che l'acquisto verrà finanziato tramite contratto di leasing, l'offerente dovrà specificare nell'offerta:

- a) i dati che individuano la società di leasing la quale si **intesterà** il bene a

seguito dell'aggiudicazione e che sarà tenuta al corretto adempimento degli obblighi conseguenti verso la procedura:

- b) che interverrà al contratto di vendita in qualità di utilizzatore dell'immobile;
- c) di essere consapevole che nel caso in cui la società di leasing non adempia agli obblighi e/o non si **intesti** il bene, questo rimarrà definitivamente aggiudicato all'offerente che dovrà provvedere al saldo prezzo nei termini del bando d'asta potendo quindi perdere la cauzione versata in caso contrario;
- d) che il trasferimento verrà operato con contratto di compravendita aderente al bando d'asta e non agli schemi contrattuali ordinari degli acquisti operati tramite leasing.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Vincenzo Vettori presso il suo studio in Firenze, Via Dei Della Robbia n.10 nel giorno ed ora sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre un quarto, con offerta minima pari a Euro **188.287,03**

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre l'offerta minima sopra indicata) il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo pagamento al Curatore Fallimentare del saldo prezzo, che potrà avvenire a mezzo assegno circolare intestato a "Fallimento 48/2015 Tribunale di Firenze" o tramite bonifico bancario sul conto corrente

della procedura che sarà comunicato dal Curatore Fallimentare, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Banditore Dott. Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in **contestualità** del rogito notarile di compravendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla redazione del verbale d'asta pari ad Euro 600,00 oltre IVA ed i diritti di accesso alla piattaforma RAN, pari ad Euro 150,00 oltre IVA per **aggiudicazioni** fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 oltre IVA per **aggiudicazioni** fino ad Euro 200.000,00 ed Euro 350,00 oltre IVA per **aggiudicazioni** superiori ad Euro 200.000,00, da corrispondere anche essi al Notaio banditore al momento dell'atto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Curatore Fallimentare potrà sospendere la vendita ove, nelle more della stessa e fino al momento del rogito notarile di trasferimento, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), **migliorativa** per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli **offerenti** intenda partecipare alla relativa gara, il lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

I trasferimenti di proprietà saranno soggetti ad IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle **autocertificazioni** previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Sono a carico della procedura concorsuale le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore Fallimentare al n. 055/5000834, sul sito internet www.astegiudiziarie.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Firenze,

Il Curatore Fallimentare Dott. Fabio Cappelli