

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento R.F. n. 221/2019**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega - Dott.ssa Federica Feci**

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **15 aprile 2025 alle ore 11:00** dinanzi ai Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci, presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara in due distinti lotti, dei beni in calce descritti 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 e per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in essa descritti, per cui farà carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Proprietà superficiaria di porzione di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castelfiorentino (FI), Piazza E. De Filippo e precisamente fondo commerciale al piano terra con accesso indipendente al civico n. 1 di detta piazza, tramite infisso metallico esterno, composto da un locale oltre servizio igienico.

L'unità è "allo stato grezzo" con finiture incomplete o mancanti ed impianti incompleti e non funzionanti.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Castelfiorentino al **foglio di mappa 52, particella 619, subalterno 87**, categoria C/1, classe 5, consistenza 65 mq, superficie 69 mq, rendita € 1117,87.

<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Euro</b>	<b>42.000,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro</b>	<b>1.000,00</b>
<b>Base d'asta per le offerte residuale</b>	<b>Euro</b>	<b>31.500,00</b>

**LOTTO 2**

Proprietà superficiaria di porzione di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castelfiorentino (FI), Piazza E. De Filippo e precisamente fondo commerciale al piano terra con accesso indipendente al civico n. 3 di detta piazza, tramite infisso metallico esterno, composto da un locale oltre servizio igienico.

L'unità è "allo stato grezzo" con finiture incomplete o mancanti ed impianti incompleti e non funzionanti.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Castelfiorentino al

foglio di mappa 52, particella 619, subalterno 88, categoria C/1, classe 5, consistenza 81 mq, superficie 86 mq, rendita € 1393,04.

Prezzo base d'asta	Euro	52.200,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuale	Euro	39.150,00

### LOTTO 3

Proprietà superficiaria di porzione di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castelfiorentino (FI), Piazza E. De Filippo e precisamente fondo commerciale al piano terra con accesso indipendente al civico n. 4 di detta piazza, tramite infisso metallico esterno, composto da un locale oltre servizio igienico.

L'unità è "allo stato grezzo" con finiture incomplete o mancanti ed impianti incompleti e non funzionanti.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Castelfiorentino al foglio di mappa 52, particella 619, subalterno 89, categoria C/1, classe 5, consistenza 65 mq, superficie 80 mq, rendita € 1117,87.

Prezzo base d'asta	Euro	52.200,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuale	Euro	39.150,00

Si precisa che deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche in caso di offerta residuale.

I beni risultano meglio descritti nelle perizie estimative in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per le loro situazioni di fatto e di diritto sulla base delle quali sono posti in vendita.

### 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 come da perizia.

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.

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.

Sotto il profilo urbanistico, dalla perizia in atti risulta che le unità immobiliari oggetto di vendita sono incluse nel fabbricato realizzato nell'ambito del terzo stralcio funzionale della lottizzazione "ex Balli area PEEP".

I tre lotti posti in vendita sono pervenuti alla società fallita, (tra l'altro all'epoca impresa costruttrice del fabbricato) a seguito di sentenza n. 309 pubblicata il 14/02/2022 emessa dal Tribunale di Firenze, a conclusione del contenzioso promosso dalla stessa società fallita come azione ex art. 2932 c.c. contro il soggetto attuatore della convenzione.

Il fabbricato di cui fanno parte i tre lotti, è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia n. 2002/575 rilasciata dal Comune di Castelfiorentino in data 14 luglio 2004, con successiva variante in corso d'opera rilasciata con permesso di costruire n. 2005/411/2 del 16/05/2006 e deposito di variante finale del 18/11/2006, protocollo generale 2006/14365 (pratica n. 2006/571); l'attestazione di abitabilità non risulta essere stata rilasciata in quanto i locali sono ancora privi di impianti.

Si precisa che tutti i lotti in vendita sono liberi da persone; la rimozione di eventuali materiali e cose all'interno dei beni posti in vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere altresì, a sue spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale, all'aggiornamento della planimetria catastale, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica.

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.

Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita competitiva avverrà a cura dei Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c previo appuntamento telefonico (tel 0571843380), per il deposito dell'offerta di acquisto irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. con marca da bollo da € 16,00 in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito.

L'offerta dovrà essere in bollo e dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail ed eventuale PEC 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 e-mail e PEC 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; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare 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;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo e del fondo spese che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze".

L'offerta deve essere altresì accompagnata dal deposito di un documento di identità dell'offerente persona fisica o nel caso di offerente persona-giuridica di una copia del documento di identità del legale rappresentante, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Possono partecipare all'apertura delle buste ed alla gara l'offerente (o, per conto di questi, altro soggetto dotato di apposita procura speciale notarile da esibire al momento dell'apertura delle buste) e, nel caso di offerta presentata da società, chi detiene i poteri in forza di delibera assembleare o procura speciale da esibire al momento dell'asta.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura dei Curatori, Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c alle ore e giorno sopra indicati.

**A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE**

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

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.

**B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI**

I Curatori esamineranno le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali ma inferiore alla base d'asta principale, tale aggiudicazione non sarà "definitiva", in quanto la stessa resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) 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 residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

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 precisando che tale offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) 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 residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi "definitiva", con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) 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 residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte, siano esse pari alla base d'asta principale o pari alla base d'asta per le offerte residuali, tutti gli offerenti potranno partecipare alla gara e quindi potranno partecipare sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta principale ed in tal caso si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, fatta eccezione per quanto previsto dall'art 107, comma 4 l.f.

Si applica altresì il disposto di cui all'art. 108 l.f.

#### **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 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani dei Curatori Dott. Paolo Pobega e/o Dott.ssa Federica Feci (Montelupo Fiorentino, Piazza VIII Marzo 2b/2c) del saldo prezzo e del fondo spese, comprensivo dell'IVA sull'importo di aggiudicazione, a mezzo di n. 2 assegni circolari non trasferibili, uno per l'importo pari al saldo prezzo e l'altro di importo pari al fondo spese, entrambi intestati a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze", come determinati dai curatori fallimentari stessi, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni successivamente all'aggiudicazione definitiva del bene ed al pagamento del prezzo sarà affidata, ottenuta l'autorizzazione da parte del sig. Giudice Delegato della procedura, al Notaio che sarà incaricato dal Giudice Delegato in caso di esito positivo del presente tentativo di vendita. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi al trasferimento del bene; l'aggiudicatario dovrà provvedere al loro assolvimento, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del bene.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori possono sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto (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, previa autorizzazione del G.D., ad una nuova gara sulla base della nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto e comunque con l'indicazione di tutte le nuove modalità da osservarsi che saranno indicate nell'apposito nuovo bando di vendita.

#### **REGIME FISCALE, SPESE e ONERI**

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto ad IVA (con reverse charge se l'acquirente è soggetto IVA) per opzione del cedente quale impresa costruttrice per cessione oltre il quinquennio.

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

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura fallimentare esclusivamente 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, e' onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalita' che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprieta', senza responsabilita' per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.


Maggiori informazioni possono essere fornite dai Curatori Fallimentari, Dott. Paolo Pobega e Dott. Federica Feci, presso la sede della societa' fallita, tel. 0571/843380, e-mail: fallimento2212019@gmail.com sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento e' possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, - 6 FEB. 2025

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott.ssa Federica Feci)

