

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 213/2015**

**Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli**  
**Curatore Dott.ssa Maria Grazia Renieri**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 25 novembre 2026, alle ore 10:00, dinanzi al notaio Vincenzo Vettori, nel suo ufficio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita dei beni in calce descritti, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia dell'Arch. Mara Magnani, agli atti della procedura con i relativi allegati, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi, per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato e limitatamente alla portata delle indagini in esse espletate, in ogni caso senza garanzia alcuna per quanto in esse indicato.

Si precisa che, rispetto alla data di redazione della perizia, potrebbero essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni che interessano lo 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.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- unità immobiliare in corso di costruzione con opere di finitura da completare con destinazione edilizia artigianale, posta al piano seminterrato avente accesso carrabile da detta Via tramite rampa e resede a comune, della superficie lorda di circa mq 408 (quattrocentotto), composta da unico locale con configurazione planimetrica a "L".

A tale unità si accede pedonalmente sia da Via Comiti che da Via dell'Artigianato tramite beni a comune.

- locale a uso negozio posto al piano terra con accesso esterno sia da Via Comiti che da Via dell'Artigianato tramite beni a comune. Tale unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq. 45 (quarantacinque), è composta da un vano oltre ripostiglio, locale tecnico/sala macchine, priva di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari poste all'interno della galleria.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione nel **foglio di mappa 47**:

- **particella 363 subalterno 505**, Via Comiti n. SNC, piano S1, cat. F/3;
- **particella 363 subalterno 522**, Via Comiti n. 12, piano T, cat. C/1, classe 4, cons. mq 35, dati di superficie catastale totale mq 33, rendita catastale euro 726,65.

Si precisa che:

- le unità immobiliari sono attualmente libere, con la precisazione che all'interno dell'unità immobiliare in corso di costruzione si trovano materiali, arredi e attrezzature di proprietà della società fallita;
- la planimetria del locale a uso negozio non risulta conforme allo stato dei luoghi;
- per entrambe le unità immobiliari dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.

Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche delle unità immobiliari ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                            |                 |
|---|----------------------------|-----------------|
| • | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro 146.000,00 |
| • | <b>Aumento minimo</b>      | Euro 5.000,00   |
| • | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro 14.600,00  |

**Regime fiscale:**

\* per l'unità immobiliare in corso di costruzione: l'atto di trasferimento sarà soggetto a IVA, oltre a imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

\* per il locale a uso negozio: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro di Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

**LOTTO 2**

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- locale a uso autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune. A tale unità si accede pedonalmente sia da via dell'Artigianato che da via Comiti tramite beni a comune. Si precisa che tale unità immobiliare è gravata da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi ed ulteriori servitù sia a favore sia a carico dovranno essere costituite al momento della vendita;

- locale a uso commerciale posto al piano terra, avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni, composto da unico vano con vetrine interne prospicienti l'androne di ingresso ed esterne sul fronte e sul lato dell'edificio, con buona visibilità dalla strada pubblica, privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari facenti parte del centro commerciale.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione nel **foglio di mappa 47**:

- **particella 363 subalterno 506**, Via Comiti n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 4, cons. mq 158, dati di superficie catastale totale mq 168, rendita catastale euro 587,52;

- **particella 363 subalterno 513**, Via Comiti n. SNC, piano T, cat. C/1, classe 4, cons. mq 183, dati di superficie catastale totale mq 188, rendita catastale euro 3.799,37.

Si precisa che:

- le unità immobiliari sono attualmente libere, con la precisazione che al loro interno si trovano materiali e/o arredi;

- la planimetria del locale a uso autorimessa risulta conforme allo stato dei luoghi mentre quella del locale a uso negozio non risulta conforme allo stato dei luoghi;

- per entrambe le unità immobiliari dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.

Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche delle unità immobiliari ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                            |                 |
|---|----------------------------|-----------------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro 175.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b>      | Euro 5.000,00   |
| · | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro 17.500,00  |

**Regime fiscale:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

**LOTTO 3**

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- locale a uso autorimessa aperta su due lati, posto al piano seminterrato, con accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune, della superficie lorda di circa mq 225, composto da unico vano. A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da

via dell'Artigianato tramite beni comuni. Tale unità immobiliare è gravata da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi ed ulteriori servitù sia a favore sia a carico della stessa unità immobiliare dovranno essere costituite al momento della vendita;

- locale a uso magazzino con annesso resede esclusivo, posto al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune e successivo resede esclusivo. A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni.

L'unità immobiliare della superficie lorda di circa mq 102, è composta da unico vano oltre il suddetto resede esclusivo della superficie di circa mq 28.

Tale unità è gravata da servitù varie a favore di terzi, mentre altre a favore dell'unità in oggetto dovranno essere costituite al momento della vendita.

- locale a uso ufficio commerciale dislocato tra i piani terra e primo con accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni e successiva scala esterna esclusiva dal piano terra al piano primo.

Tale unità immobiliare è composta:

\* al piano primo, della superficie lorda di circa mq. 682, da sala di attesa, due disimpegni, tre archivi, ripostiglio/server, antibagno, due servizi igienici, sala riunione, uffici e terrazza della superficie di circa mq 12;

\* al piano terra trovasi la scala esterna esclusiva che conduce alla terrazza del piano primo.

Si precisa che ai fini dei requisiti igienico-sanitari i servizi igienici e relativo antibagno devono essere rimossi e adeguati al combinato disposto tra l'art. 35 punto 7 del R.E. vigente e l'art. 25 del R.E. vigente all'epoca della realizzazione.

Fa parte del presente lotto anche l'impianto fotovoltaico della potenza nominale di 18,2 kWp, posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio dello stesso ufficio.

Per l'impianto fotovoltaico si rimanda alla perizia redatta dal C.T.U. Ing. Francesco Capaccioli depositata in data 11 gennaio 2017 e successivo aggiornamento in data 7 maggio 2026.

Si precisa che per tale unità immobiliare sono state costituite servitù a favore ed altre a favore dovranno essere costituite al momento della vendita.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione nel **Foglio di mappa 47:**

- **particella 363 subalterno 507**, Via Comiti n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 4, cons. mq 218, dati di superficie catastale totale mq 225, rendita catastale euro 810,63;

- **particella 363 subalterno 508**, Via Comiti n. SNC, piano S1, cat. C/2, classe 5, cons. mq 95, dati di superficie catastale totale mq 105, rendita catastale euro 377,79;

- **particella 363 subalterno 10**, Via Comiti n. 14, piano T-1, cat. A/10, classe U, cons. vani 18,5, dati di superficie catastale totale mq 688, rendita catastale euro 6.831,43.

Si precisa che:

- le unità immobiliari sono attualmente libere da persone, con la precisazione che il locale a uso autorimessa è occupato da veicoli, e l'unità immobiliare a uso ufficio commerciale è occupato di piccole rimanenze di materiali legate all'ex attività;

- la planimetria del locale a uso autorimessa e quella del locale a uso magazzino risultano conformi allo stato dei luoghi mentre quella dell'unità immobiliare a uso ufficio commerciale non risulta conforme allo stato dei luoghi;

- per tutte le unità immobiliari oggetto del presente LOTTO dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.

Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche delle unità immobiliari ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                       |                 |
|---|-----------------------|-----------------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>    | Euro 469.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b> | Euro 15.000,00  |

• **Deposito cauzionale** Euro 46.900,00

**Regime fiscale:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

#### **LOTTO 4**

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- locale a uso autorimessa, posto al piano seminterrato, composto da unico vano della superficie lorda di circa mq 622, con annesso resede esclusivo della superficie di circa mq 106, compresa la lamiera forata con sostegni verticali in metallo per alloggio impianti di climatizzazione. L'accesso carrabile avviene da via Comiti tramite rampa e resede a comune mentre l'accesso pedonale avviene sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune. Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico legittimo tale bene è in parte destinato a "spazio a parcheggio" e in parte a "viabilità di uscita" dal piano seminterrato, su via dell'Artigianato, separata dall'entrata posta su via Comiti, a servizio del centro commerciale. Ad oggi, tale unità è interdetta e non utilizzata a parcheggio in quanto soggetta ai controlli di prevenzione incendi.

Si precisa che tale bene è gravato da servitù, tra cui anche quella di parcheggio a favore di terzi ed altre servitù sia a favore sia a suo carico dovranno essere costituite al momento della vendita;

- locale tecnico per l'impianto idrico-antincendio a servizio dell'edificio, posto al piano seminterrato della superficie lorda di circa mq 25, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune e successiva servitù di accesso a favore sul sub. 524. A tale unità immobiliare si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune ai piani terra e seminterrato e successiva servitù di passo/accesso sul sub. 524. Si precisa che tale unità immobiliare è gravata da servitù a favore di terzi ed altre servitù sia a favore sia a suo carico dovranno essere costituite al momento della vendita;

- locale a uso commerciale posto al piano terra avente accesso da via Comiti ed anche da via dell'Artigianato, sia esternamente tramite resede e percorrenze a comune, sia internamente da androne d'ingresso a comune. Detta unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq. 272, è composta da sala ristoro, cucina, antibagno, due servizi igienici di cui uno per disabili, disimpegno, spogliatoio, servizio igienico con doccia e magazzino, dotata di vetrine interne prospicienti l'androne di ingresso ed esterne sul fronte e sul lato dell'edificio, con buona visibilità dalla strada pubblica. Sono annessi in proprietà esclusiva due resedi della superficie complessiva di circa mq 108, di cui uno adiacente all'unità immobiliare in oggetto e l'altro in corpo staccato, accessibile dal resede e percorrenze esterne a comune. Su quest'ultimo resede esclusivo è presente un pergolato, mentre sul resede esclusivo adiacente all'unità immobiliare in oggetto è presente porzione di tettoia impermeabile; ai fini della conformità urbanistico-edilizia è prevista la rimozione sia del pergolato sia della tettoia. Si precisa che per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù varie a suo favore.

Fa parte del lotto anche l'impianto fotovoltaico della potenza nominale di 19,6 kWp, posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio della "Galleria".

Per l'impianto fotovoltaico si rimanda alla perizia redatta dal CTU Ing. Francesco Capaccioli depositata in data 11 gennaio 2017 e successivo aggiornamento in data 7 maggio 2026.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione nel **Foglio di mappa 47:**

- **particella 363 subalterno 524**, Via Comiti n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 4, cons. mq 603, dati di superficie catastale totale mq 633, rendita catastale euro 2.242,25;

- **particella 363 subalterno 525**, Via Comiti n. SNC, piano S1, cat. C/2, classe 5, cons. mq 19, dati di superficie catastale totale mq 25, rendita catastale euro 75,56;

- **particella 363 subalterno 509**, Via Comiti n. SNC, piano T, cat. C/1, classe 4, cons. mq 262, dati di superficie catastale totale mq 256, rendita catastale euro 5.439,53.

Si precisa che:

- le unità immobiliari sono attualmente libere da persone, con le precisazioni:

\* che il locale a uso autorimessa è ad oggi interdetto e non utilizzato a parcheggio, in seguito al D.P.R. 151/2011, è soggetto ai controlli periodici di prevenzione incendi essendo compreso nella categoria 75/A dell'allegato 1 dello stesso decreto, inoltre, si precisa che su tale bene si trovano collocati impianti tecnologici vari a favore dei rispettivi proprietari;

\* che nel locale tecnico vi sono installate le apparecchiature dell'impianto idrico-antincendio;

- la planimetria del locale a uso autorimessa e del locale tecnico risultano conformi allo stato dei luoghi mentre quella del locale a uso commerciale non risulta conforme allo stato dei luoghi;

- per tutte le unità immobiliari oggetto del presente LOTTO dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.

Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche delle unità immobiliari ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                            |                 |
|---|----------------------------|-----------------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro 286.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b>      | Euro 10.000,00  |
| · | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro 28.600,00  |

**Regime fiscale:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

## LOTTO 5

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- locale a uso commerciale posto al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 70, composto da un vano a uso negozio, servizio igienico, guardaroba e ripostigli, avente accesso sia da via Comiti sia da via dell'Artigianato tramite beni comuni, successivo androne di ingresso interno a comune ed anche tramite ingresso di servizio esterno dal resede e percorrenze a comune.

Per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù a suo favore;

- area urbana posta al piano terra di mq 15, con forma irregolare e avente accesso da via Comiti esercitando servitù di passo. Si precisa che su tale area urbana sono state costituite servitù sia a favore sia contro ed altre ne dovranno essere costituite al momento della vendita.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione nel **Foglio di mappa 47:**

- **particella 363 subalterno 520**, Via Comiti n. 12, piano T, cat. C/1, classe 4, cons. mq 66, dati di superficie catastale totale mq 70, rendita catastale euro 1.370,26;

- **particella 454**, Via Samminiatese, piano T, cat. F/1, cons. mq 15.

Si precisa che:

- le unità immobiliari sono attualmente libere da persone, con la precisazione che il locale a uso commerciale è occupato da materiale relativo all'unica attività presente all'interno del centro commerciale;

- la planimetria del locale a uso commerciale non risulta conforme allo stato dei luoghi;  
- per il locale a uso commerciale dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.  
Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                            |      |           |
|---|----------------------------|------|-----------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro | 63.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b>      | Euro | 3.000,00  |
| · | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro | 6.300,00  |

**Regime fiscale:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

#### LOTTO 6

Porzione immobiliare facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- locale a uso commerciale posta al piano terra, composto da negozio con vetrine su due lati all'interno della galleria, due cabine prova oltre a due magazzini, priva di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari del centro commerciale. L'accesso avviene sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni, da androne di ingresso interno anch'esso a comune ed anche con ingresso di servizio esterno, dal resede e percorrenze a comune. Superficie lorda di circa mq. 125 compresi i magazzini.

Si precisa che per tale unità immobiliare dovranno essere costituite servitù a suo favore al momento della vendita.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione nel **Foglio di mappa 47:**

- **particella 363 subalterno 521**, Via Comiti n. 12, piano T, cat. C/1, classe 4, cons. mq 111, dati di superficie catastale totale mq 105, rendita catastale euro 2.304,53.

Si precisa che:

- il locale in oggetto risulta locato con contratto del 10 settembre 2009 registrato a San Miniato in data 18 settembre 2009 al N. 1945 Serie 3, con inizio dal 1° ottobre 2009 e "con durata di anni sei tacitamente rinnovata per eguale periodo" e successive scrittura privata del 1° luglio 2013 per riduzione del canone di locazione a "causa dell'avvento della crisi economica" e modifica contratto di locazione a partire dal 23 aprile 2013 per accorpamento degli originari sub. 517 e 518;

- la planimetria del locale a uso commerciale non corrisponde allo stato dei luoghi ma tale circostanza non determina modifica alla classe, consistenza, categoria e rendita;

- dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.

Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche dell'unità immobiliare ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                            |      |           |
|---|----------------------------|------|-----------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro | 82.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b>      | Euro | 5.000,00  |
| · | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro | 8.200,00  |

**Regime fiscale:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

#### LOTTO 7

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente:

- locale a uso ufficio commerciale posto al piano terra, della superficie lorda di circa mq 40, composto da unico vano, privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari del centro commerciale, avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni e successivo androne di ingresso interno a comune. Per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù a suo favore.

Fa parte del presente LOTTO un terreno che dovrà essere ceduto al Comune di Montaione, come si evince dall'atto del 25 settembre 2003 di cui si riporta: "destinato a futura cessione all'Amministrazione Comunale", già all'epoca adibito a strada e parcheggio pubblico.

Per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù a suo favore.

Il tutto identificato:

\* al **Catasto fabbricati** del Comune di Montaione nel **foglio di mappa 47 particella 363 subalterno 523**, Via Comiti n. 12, piano T, cat. A/10, classe U, cons. vani 1, dati di superficie catastale totale mq 40, rendita catastale euro 369,27;

\* al **Catasto Terreni** di detto Comune nel **foglio di mappa 47 particella 352**, mq.450, qualità Uliveto, classe 3, reddito dominicale euro 0,70, reddito agrario euro 0,70.

Si precisa che:

- il locale a uso ufficio commerciale risulta libero da persone ma occupata da materiale relativo all'unica attività presente all'interno del centro commerciale;
- la planimetria del locale a uso ufficio commerciale risulta conforme allo stato dei luoghi salvo alcune difformità che non vanno a modificare la categoria, classe e rendita;
- per il locale in oggetto dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria.

Per le difformità catastali ed edilizie-urbanistiche dell'unità immobiliare ed i relativi costi si rimanda alla perizia del CTU agli atti della procedura.

|   |                            |      |           |
|---|----------------------------|------|-----------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro | 32.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b>      | Euro | 2.000,00  |
| · | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro | 3.200,00  |

**Regime fiscale:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

## LOTTO 8

Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale I Cipressi", sito nel Comune di Montaione, Via Comiti e precisamente tutto quanto sopra indicato nei lotti da n. 1 a n. 7 compresi.

|   |                            |      |              |
|---|----------------------------|------|--------------|
| · | <b>PREZZO BASE</b>         | Euro | 1.183.000,00 |
| · | <b>Aumento minimo</b>      | Euro | 50.000,00    |
| · | <b>Deposito cauzionale</b> | Euro | 118.300,00   |

**Regime fiscale:**

\* per l'unità immobiliare in corso di costruzione: l'atto di trasferimento sarà soggetto a IVA, oltre a imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

\* per i restanti immobili: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro di Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali

rispettivamente 3% e 1%.

### **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, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione agli atti della procedura, con tutte le limitazioni e gli oneri ivi previsti.

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 e 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.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si fa espresso rinvia alla perizia in atti.

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.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Saranno inoltre ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, beni la cui proprietà salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà all'acquirente insieme all'immobile venduto.

Il possesso giuridico del bene verrà trasferito all'aggiudicatario in forza di contratto notarile di vendita.

Ove sia necessario l'aggiornamento catastale, per l'ipotesi in cui la planimetria catastale del bene aggiudicato non risulti corrispondente allo stato dei luoghi, questo dovrà essere effettuato prima del rogito notarile di trasferimento, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, che dovrà essere predisposto dall'aggiudicatario a sua cura e spese e consegnato al Notaio Banditore in tempo utile per il rogito di compravendita.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

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

#### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara sul singolo lotto, l'offerente, o un suo delegato, dovrà registrarsi sul sistema telematico, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio, principale o secondario, del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

L'offerta, per ogni lotto, deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, in una somma pari, o comunque non inferiore, al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " Fallimento 213/2015-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 presso lo studio del Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) di uno dei Notai Periferici abilitati.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso di vendita e costituisce accettazioni delle condizioni di vendita.

#### **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 e-mail 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 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, ricavabile dalla perizia;  
5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, oltre che al deposito della cauzione per ciascun lotto come sopra riportato, anche;

- da 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.

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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, alle ore 10:00

e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove 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, all'offerta depositata per prima.

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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA DEL LOTTO 8**

Per quanto concerne il LOTTO 8 (comprendente tutte le unità immobiliari di cui ai lotti da n. 1 a n. 7), le relative offerte verranno esaminate unicamente qualora non siano state presentate distinte offerte per tutti i lotti da n. 1 a n. 7.

In tal caso, non si procederà all'esame delle offerte distintamente presentate solo per alcuni dei lotti da n. 1 a n. 7, ma all'esame dell'offerta unica relativa al LOTTO 8.

Pertanto nel caso in cui non sia stata presentata almeno un'offerta per ciascun lotto dal n. 1 al n. 7, saranno considerate le offerte pervenute per il LOTTO 8 e si procederà pertanto alla gara con le modalità di cui sopra.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo previo deposito presso il Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'applicazione delle penalità previste dall'art. 587 c.p.c..

Detto saldo prezzo potrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 213/2015 – Tribunale di Firenze".

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio incaricato Dott. Vincenzo Vettori con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 217 del CCII, il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

#### **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **SPESE - DETRAZIONI FISCALI**

Gli oneri fiscali e le altre spese relative alla vendita all'asta, così come quelle relative all'atto di compravendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura fallimentare 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite dal perito estimatore Arch. Mara Magnani (mail: arch.maramagnani@gmail.com) o presso lo studio del Curatore fallimentare tel. 0571 711766 - e-mail info@renieri.it o sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita.  
Empoli,

La Curatrice  
(dott.ssa Maria Grazia Renieri)