

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\* \* \* \* \*

**FALLIMENTO R.F. 148/2018**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Dott. Sandro Carobbi, non in proprio ma nella sua qualità di Curatore del Fallimento R.F. 148/2018, giusta autorizzazione del Giudice Delegato della procedura Dott.ssa Maria Novella Legnaioli,

**A V V I S A**

Che il giorno **8 del mese di luglio dell'anno 2025 alle ore 11.00.=** si terrà la vendita mediante **asta sincrona telematica** dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con esclusione di garanzia per eventuali vizi, meglio descritto nella relazione di CTU redatta dall'Arch. Luca Baragli a cui si rinvia:

**LOTTO 1:**

***UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO POSTA NEL COMUNE DI FIESOLE (FI), LOCALITA' COMPIOBBI, VIA ARETINA N° 168***

**Descrizione dei beni**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posta nel Comune di Fiesole (FI), Località Compiobbi, Via Aretina n° 168.

L'unità immobiliare posta al piano terra con ingresso esclusivo formata da un vano prospiciente la pubblica via, oltre un vano tergo fornito di piccolo wc; la proprietà si completa con vano cantina posto al piano interrato con accesso attraverso scala ubicata all'interno dell'unità immobiliare.

La superficie complessiva lorda dell'immobile è di circa 36 mq.

L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione.

Il tutto come meglio raffigurato dalla perizia dell'Arch. Luca Baragli in atti, cui si rimanda integralmente.

**Identificativi catastali**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole il bene è così censito:

- Foglio di mappa **45**, Particella **71** sub **1**, cat. C/1 classe 8, consistenza mq. 22, rendita catastale Euro 985,09

**Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Come risultante dalla CTU in atti, l'attuale rappresentazione catastale risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, si rilevano solamente le seguenti differenze: la realizzazione di due piccole finestrine nel vano wc, una leggera diversità nella posizione della scala di collegamento con la cantina, oltre al fatto che è riportata un'altezza in cantina diversa dalla reale altezza.

I costi di regolarizzazione sono stati stimati in complessivi € 5.000.=

Si evidenzia che in visura catastale il bene è riportato erroneamente al civico 127B invece del corretto 168.

**Stato dell'immobile (se libero o occupato e a quale titolo)**

Il bene in questione risulta libero.

\*\* \*\* \*

**Prezzo Base** Euro **38.000,00.=**

**Offerta Minima** Euro **28.500,00.=**

**Aumento Minimo (in caso di gara)** Euro **1.500,00.=**

**Deposito Cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto**

La presente vendita, trattandosi di cessione di immobile da privato, è  
è soggetta a imposta di registro.

L'acquirente laddove applicabili, dovrà rilasciare eventuale dichiarazione per la richiesta di agevolazioni fiscali.

**LOTTO 2:**

***COMPLESSO IMMOBILIARE "LE CASACCE" POSTO NEL COMUNE DI CAVRIGLIA (AR), STRADA PROVINCIALE N° 13, COSTITUITO***

***DA:***

- ***VILLA FORMATA DA DUE PIANI FUORI TERRA, OLTRE PIANO SEMINTERRATO E COSTITUENTE UNA UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE;***
- ***VILLETTA FORMATA DA UN PIANO FUORI TERRA, OLTRE PIANO SEMINTERRATO E COSTITUENTE UNA UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE;***
- ***COMPLESSO IMMOBILIARE FORMATO IN PARTE DA TRE PIANI FUORI TERRA ED IN PARTE DA DUE PIANI FUORI TERRA E COMPOSTO DA SEI UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE, OLTRE ALLOGGIO RURALE COMPRESIVO DI VARI MAGAZZINI E FIENILE DISPOSTO SU DUE PIANI;***
- ***VARI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO.***

**Descrizione dei beni**

La proprietà è composta da diversi beni immobili (fabbricati e terreni agricoli) ubicati sulla strada che collega la frazione di Vacchereccia con il centro urbano di Cavriglia, più precisamente trattasi della strada Provinciale n°13 in località "Le Casacce", il tutto qui di seguito meglio descritto:

villa – fabbricato di forma quadrata distribuito tra piano terra, primo e seminterrato; i piani terra, primo e parte del seminterrato, risultano adibiti a civile abitazione e formati da numerosi vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori, sempre al piano seminterrato si trovano diversi vani cantina; la villa è contornata da un ampio resede in parte allestito a giardino comprensivo di una grande terrazza, al di sotto della quale si trovano numerosi vani cantina; tutti i piani della villa sono collegati attraverso scala interna esclusiva. L'edificio in parola risulta realizzato con muratura portante in muratura mista pietrame e mattoni, divisori interni in parte in muratura mista pietrame e mattoni ed in parte in muratura di mattoni, solai in voltine di laterizio e longarine, pavimenti in ceramica, cotto e graniglia, infissi interni ed esterni in legno verniciati, facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno e laterizio, manto in coppi ed embrici. Il tutto in mediocre stato di manutenzione.

villetta – edificio di forma quadrata distribuito tra piano terra e piano seminterrato, il tutto adibito a civile abitazione; il piano terra risulta composto da quattro vani compresa la cucina, ingresso-disimpegno e wc-doccia, il piano seminterrato risulta formato da più vani cantina accessibili dall'esterno da posizione tergale. L'edificio risulta costruito in muratura portante di muratura mista pietrame e mattoni, divisori interni in muratura di mattoni, solai in voltine di laterizio e longarine, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno verniciati, facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno e laterizio, manto in coppi ed embrici. Il tutto in normale stato di manutenzione.

compleso immobiliare e fienile – complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica, alcuni formati da due piani fuori-terra, altri su tre piani fuori-terra, oltre (probabilmente) porzione posta al piano seminterrato (come indicato nella pianta catastale prodotta dai tecnici del catasto redatta senza accesso ai luoghi). In considerazione del fatto che le condizioni di stabilità del fabbricato risultano non affidabili e quindi pericolose, non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio stesso, non individuando, inoltre, la porzione posta al piano seminterrato. Il complesso immobiliare risulta formato (come stabilito dalle planimetrie catastali) da sei unità abitative adibite a civile abitazione e cantine, oltre ad un alloggio rurale con annessi magazzini e cantine (il tutto oggi viste le condizioni precarie).

terreni agricoli – la proprietà terriera risulta compatta e costituita da diversi appezzamenti di terreno, adibiti a diverse qualità culturali, e precisamente: bosco ceduo, uliveto-vigneto, seminativo, seminativo arborato, uliveto ed area rurale.

Il tutto come meglio raffigurato dalla perizia dell'Arch. Luca Baragli in atti, cui si rimanda integralmente.

#### Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia i beni risultano così censiti:

a. Foglio 32 – particella 112 – Sub 1 – Cat. A/8 – Cl. 2

Consistenza vani 14,5 – Rendita € 2.396,36.=

b. Foglio 32 – particella 113 – Sub 1 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3,5 – Rendita € 169,01.=

c. Foglio 32 – particella 113 – Sub 2 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3,5 – Rendita € 169,01.=

d. Foglio 32 – particella 113 – Sub 3 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 4 – Rendita € 193,15.=

e. Foglio 32 – particella 113 – Sub 4 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 5 – Rendita € 241,44.=

f. Foglio 32 – particella 113 – Sub 5 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3 – Rendita € 144,87.=

g. Foglio 32 – particella 133 – Cat. A/4 – Cl. 2

Consistenza vani 5,5 – Rendita € 236,61.=

h. Foglio 32 – particella 113 – Sub 6 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 5 – Rendita € 241,44.=

i. Foglio 32 – particella 113 – Sub 7 – Cat. A/4 – Cl. 2

Consistenza vani 13 – Rendita € 559,27.=

Al Catasto Terreni del Comune di Cavriglia i beni risultano così censiti:

a. foglio di mappa 32 particella 100:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 44, Reddito Dominicale euro 0,09,

Reddito Agrario euro 0,11;

-- porzione AB bosco ceduo, classe 2, mq 9426, Reddito Dominicale euro

5,84, Reddito Agrario euro 1,46;

b. foglio di mappa 32 particella 101 uliveto vigneto, classe 3, mq 2550,

Reddito Dominicale euro 6,58, Reddito Agrario euro 4,61;

c. foglio di mappa 32 particella 102 seminativo, classe 4, mq 1840, Reddito

Dominicale euro 2,85, Reddito Agrario euro 2,85;

d. foglio di mappa 32 particella 103 seminativo arborato, classe 5, mq 1540,

Reddito Dominicale euro 1,11, Reddito Agrario euro 1,19;

e. foglio di mappa 32 particella 104 seminativo, classe 4, mq 1320, Reddito

Dominicale euro 2,05, Reddito Agrario euro 2,05;

f. foglio di mappa 32 particella 105 seminativo, classe 5, mq 690, Reddito

Dominicale euro 0,50, Reddito Agrario euro 0,53;

g. foglio di mappa 32 particella 106 uliveto, classe 3, mq 3830, Reddito

Dominicale euro 7,91, Reddito Agrario euro 9,89;

h. foglio di mappa 32 particella 107:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 366, Reddito Dominicale euro 0,76,

Reddito Agrario euro 0,95;

-- porzione AB seminativo, classe 3, mq 924, Reddito Dominicale euro

4,29, Reddito Agrario euro 2,86;

i. foglio di mappa 32 particella 108 uliveto vigneto, classe 3, mq 3990,

Reddito Dominicale euro 10,30, Reddito Agrario euro 7,21;

j. foglio di mappa 32 particella 109:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 8, Reddito Dominicale euro 0,02,

Reddito Agrario euro 0,02;

-- porzione AB seminativo, classe 3, mq 2512, Reddito Dominicale euro

11,68, Reddito Agrario euro 7,78;

k. foglio di mappa 32 particella 110:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 1, Reddito Dominicale euro 0,01,

Reddito Agrario euro 0,01;

-- porzione AB seminativo arborato, classe 3, mq 18.639, Reddito

Dominicale euro 86,64, Reddito Agrario euro 48,13;

l. foglio di mappa 32 particella 111 uliveto, classe 3, mq 1190, Reddito

Dominicale euro 2,46, Reddito Agrario euro 3,07;

m. foglio di mappa 32 particella 114 bosco ceduo, classe 4, mq 9070,

Reddito Dominicale euro 2,81, Reddito Agrario euro 1,41;

n. foglio di mappa 32 particella 115 area rurale, mq 520;

o. foglio di mappa 32 particella 116 seminativo, classe 4, mq 4360, Reddito

Dominicale euro 6,76, Reddito Agrario euro 6,76;

p. foglio di mappa 32 particella 117 bosco ceduo, classe 3, mq 87.070,

Reddito Dominicale euro 40,47, Reddito Agrario euro 13,49;

q. foglio di mappa 32 particella 132 uliveto vigneto, classe 3, mq 27.920,

Reddito Dominicale euro 72,10, Reddito Agrario euro 50,47;

r. foglio di mappa 32 particella 135:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 326, Reddito Dominicale euro 0,67,

Reddito Agrario euro 0,84;

-- porzione AB bosco ceduo, classe 5, mq 104, Reddito Dominicale euro

0,02, Reddito Agrario euro 0,02.

### **Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Come risultante dalla CTU in atti, le planimetrie catastali depositate presso il catasto fabbricati del comune di Cavriglia, risultano essere le planimetrie d'impianto (presentate 1939) ad eccezione di una planimetria catastale prodotta dai tecnici del catasto nel 2010 (quest'ultima redatta senza accesso ai luoghi).

In merito alla conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, risulta quanto segue:

villa – la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono riportate le cantine del piano seminterrato e precisamente quelle poste sotto la villa e quelle ubicate sotto l'ampio terrazzo

villetta – la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono riportati il wc-bagno e le cantine al piano seminterrato.

complesso immobiliare e fienile – a causa del pessimo stato di manutenzione dei manufatti (immobili pericolanti) non è stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno degli stessi, da ciò ne consegue che non è stato possibile verificare la corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi.

In relazione alla situazione urbanistica, i fabbricati che compongono la proprietà risultano costruiti prima del 1942, già nella mappa catastale d'impianto del 1930 ne risulta la presenza; inoltre, dalla consultazione di due vecchie piante poderali di fine ottocento, presenti nella villa, risulta quanto segue:

- pianta poderale del 1889 in cui si ravvisa la presenza di una porzione del complesso immobiliare

- pianta poderale del 1899 in cui si ravvisa la presenza di gran parte del complesso immobiliare e della villa.

Da una ricerca eseguita presso gli uffici tecnici del comune di Cavriglia, non risultano atti abilitativi, rilasciati o depositati, per questi beni immobili, ad eccezione di una dia pratica n°341 depositata in data 15/05/1997 per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza della villa.

Inoltre, gran parte degli edifici periziati, risultano schedati, e precisamente:

- villa, scheda n°35 pratica n°4 del 2014 con determinazione comunale n°578 del 13/06/2014; in tale scheda l'immobile risulta schedato come immobile con rilevanti caratteristiche storico-architettoniche

- complesso immobiliare, scheda n°36 del 2014 con determinazione comunale

n°758 del 30/07/2015; in tale scheda la porzione realizzata in fine ottocento

risulta schedata come immobile con caratteristiche storico-architettoniche di

pregio, mentre le altre porzioni (tra cui il fienile) sono schedate come

immobili con modeste caratteristiche storico-architettoniche.

Per quanto riguarda la villetta, la stessa risulta (all'interno del Regolamento

Urbanistico tavola A5) in zona agricola di fondovalle E1 con geotopo

rappresentativo di fondovalle.

Da questo ne consegue che la regolarità degli immobili può essere verificata

dagli atti catastali e quindi risulta:

- i fabbricati sono presenti nella mappa catastale d'impianto del 1930

- la planimetria catastale della villa (pianta del 1939) non riporta i vani cantina

posti al piano seminterrato (sottostanti alla villa stessa) e i vani cantina posti

sotto l'ampia terrazza;

- la planimetria catastale della villetta (pianta del 1939) non riporta il wc-

doccia ed i vani cantina posti al piano seminterrato; per quanto riguarda il wc-

doccia e la sottostante cantina con a latere il piccolo vano risultano abusivi,

mentre per gli altri vani cantina posti sotto la villetta è possibile ipotizzare che

probabilmente questi vani cantina già esistessero al momento della redazione

della pianta, vista la tipologia dell'edificio e la posizione delle cantine stesse

- le planimetrie catastali del complesso immobiliare e del fienile non sono

giudicabili, visto che non è stato possibile accedere a questi manufatti, in

quanto pericolanti.

Gli abusi riscontrati con certezza risultano essere quelli individuati nella villa

(cantina interrata fuori sagoma della villa) e nella villetta (aumento di volume

per realizzazione di wc-doccia e sottostante cantina con a latere piccolo vano)

tali difformità dovranno essere demolite in quanto non sanabili; così pure dovrà essere demolito il precario porticato in legno posto su un lato della villetta stessa.

In sede di sopralluogo è stata rilevata anche la presenza (in vicinanza della villetta) di un manufatto magazzino/deposito di circa mq. 45,00 in pessimo stato di manutenzione e pericolante; lo stesso manufatto dovrà essere demolito in quanto abusivo, visto che non è riportato in nessuno documento catastale (mappe e piante).

**Stato dell'immobile (se libero o occupato e a quale titolo)**

Il bene in questione risulta libero.

Il bene "villetta" risulta occupato in forza di contratto di comodato gratuito, con impegno del comodatario alla liberazione dei locali a semplice richiesta degli organi della procedura e comunque al momento dell'aggiudicazione definitiva dell'immobile

\*\* \*\*

**Prezzo Base** Euro 765.000,00.=

**Offerta Minima** Euro 573.750,00.=

**Aumento Minimo (in caso di gara)** Euro 10.000,00.=

**Deposito Cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto**

La presente vendita, trattandosi di cessione di immobile da privato, è soggetta a imposta di registro.

L'acquirente dovrà rilasciare eventuale dichiarazione per la richiesta delle agevolazioni fiscali, quali la tassazione sul prezzo-valore e per l'acquisto della prima casa, salvo se altre.

**TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente l'asta personalmente o a mezzo di avvocato (anche se si offre mediante avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; l'avvocato è altresì necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 c.3 c.p.c.).

L'offerta dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) seguendo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato alla procedura fallimentare, IBAN IT03X086733808000000480963**; e dovrà recare come causale

la sola dizione “*versamento cauzione*”, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;

4) se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) se l’offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore

7) per l’ipotesi di cittadino straniero, l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

9) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

10) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

11) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

12) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

\*\* \*\*

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

\*\* \*\*

### **ESAME DELLE OFFERTE**

All'udienza stabilita per la vendita, il Curatore Fallimentare procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Si precisa che in caso di offerte presentate su entrambi i lotti, si procederà all'esame delle stesse a partire dal Lotto n° 1.

Il Curatore dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)**

le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata;

quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con

le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12,

comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m.

32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non

prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla**

**prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

**SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Il Curatore provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**
  - a. se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b. se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

**- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573**

**c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 5 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a. se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
- b. se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

**in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di**

**tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad**

assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che

abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi

avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal

termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di

importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di

pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il

versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito

all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta

presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà

luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

\*\* \*\* \*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

\*\* \*\*

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

\*\* \*\*

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI E TRASFERIMENTO DELLA**

#### **PROPRIETÀ**

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Tutti gli effetti contrattuali (incluso l'effetto traslativo) saranno conseguenti all'atto notarile, da tenersi nei 30 giorni successivi al deposito del saldo prezzo, ed all'adempimento degli obblighi assunti.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti al verbale d'asta e l'aggiudicazione, nonché gli onorari notarili, sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà dall'aggiudicazione e il danno procurato sarà quantificato dal Giudice Delegato con proprio decreto.

\*\* \*\*

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 60 giorni antecedenti rispetto alla data di scadenza della presentazione delle offerte:

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
- sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno richiedere informazioni o prenotare visite inoltrandone richiesta al Curatore Fallimentare Dott. Sandro Carobbi, con studio professionale in Scandicci (FI) via Torri n° 62, telefono 055/2579659, e.mail [sandrocarobbi@commercialisti.fi.it](mailto:sandrocarobbi@commercialisti.fi.it) [sandro.carobbi@studioterzani.com](mailto:sandro.carobbi@studioterzani.com)  
PEC [sandro.carobbi@odcecfirenze.it](mailto:sandro.carobbi@odcecfirenze.it)

\*\* \*\*

Firenze, li 2 aprile 2025

Il Curatore Fallimentare

Dott. Sandro Carobbi