

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE QUINTA CONCURSUALE
Fallimento n. 15/2018 R. F.
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore Dott. Iacopo Di Gregorio

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nei giorni **8 settembre 2025 alle ore 10:00** e **10 settembre 2025 alle ore 10:00** nell'ufficio del Curatore Iacopo Di Gregorio, in Figline e Incisa Valdarno (FI) via della Vetreria n. 73, avranno luogo le vendite con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PREZZO BASE

LOTTO 1 (08.09.2025 ore 10:00)

- Piena e intera proprietà di un **box auto (garage)** situato nel Comune di Campi Bisenzio (FI) via del Maggino n. 5 posto al piano terra del blocco B di circa mq 14,34 di Sul. All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio l'unità immobiliare risulta in carico al catasto fabbricati del Comune di Campi Bisenzio ed è rappresentata nel foglio di mappa 32, particella 1171, subalterno 14, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita catastale €. 73,75, via Vingone s.n.c.. Il bene risulta giuridicamente libero.

Prezzo base	euro	14.000,00
La cauzione deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto		
Aumento minimo in caso di gara	euro	300,00

LOTTO 2 (10.09.2025 ore 10:00)

- Piena e intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** situato nel Comune di Campi Bisenzio (FI) via del Maggino n. 5 posto al piano primo del blocco B costituito da tre vani: soggiorno - pranzo, due camere, servizio igienico e due ampi loggiati. Dal vano scale condominiale si accede direttamente nel soggiorno - pranzo con angolo cottura (mq 18,60) comunicante con un piccolo disimpegno (mq 1,67) sul quale si aprono a sinistra la camera doppia (mq 14,00), a destra la camera singola (mq 9,10) e al centro un bagno finestrato tra le due camere (mq 4,00). Sia la zona giorno che la zona notte sono servite da due ampie logge con oggetto ciascuna di mt.1,50. L'appartamento ha superficie lorda di circa mq 58,00 e altezza di circa 2.70 mt. All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio l'unità immobiliare risulta in carico al catasto fabbricati del Comune di Campi Bisenzio ed è rappresentata nel foglio di mappa 32, particella 1171, subalterno 22, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 65, escluse aree scoperte mq 58, rendita catastale €. 340,86, via Vingone s.n.c. piano 1. Il bene risulta giuridicamente libero.

Prezzo base	euro	160.700,00
La cauzione deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto		
Aumento minimo in caso di gara	euro	2.000,00

Si precisa che non è consentita l'offerta minima pari al prezzo base ridotto del 25%.

I beni in oggetto, garage e appartamento per civile abitazione, ricadono nel Comune di Campi Bisenzio (FI), via Vingone snc angolo via del Maggino 5, località San Piero a Ponti.

I beni immobili in vendita sono meglio descritti nella perizia estimativa redatta dall'arch.

Valentina Masoni che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione e descrizione dei beni stessi nonché per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla redazione della perizia, potrebbero essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

I lotti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, 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 L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia 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 PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Sempre ad esclusiva cura dell'aggiudicatario saranno tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di eventuali beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali.

La presentazione dell'offerta implica l'accettazione incondizionata delle condizioni di vendita e comporta la conoscenza dei contenuti del presente avviso e delle informazioni e descrizioni contenute nell'elaborato peritale e negli altri documenti redatti dall'arch. Valentina Masoni ai quali espressamente si rimanda per una completa disamina della storia edilizio-urbanistica degli immobili.

Sarà a carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura. Salvo diverso avviso del Curatore, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili presenti al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere sottoscritta personalmente o da procuratore legale per persona da nominare e dovrà contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**:

il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, lo stato civile, la residenza, il codice fiscale, lo stato civile, un recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione) del soggetto persona fisica cui saranno trasferiti e intestati i beni immobili (non sarà possibile trasferire e intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione dell'offerta);

se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta;

se l'offerente è soggetto incapace di agire l'offerta dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;

- se l'offerente è una **società o un soggetto diverso da persona fisica:**

la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, un recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante;

l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale ed accompagnata dal certificato rilasciato dal registro delle imprese o da visura camerale emessi in data non anteriore a un mese da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore.

Inoltre l'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la presente procedura;
- il numero e l'anno del ruolo della procedura;
- il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data della provvisoria aggiudicazione pena l'inefficacia dell'offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione e gli estremi del mezzo di pagamento;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, ove necessarie;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- un recapito di posta elettronica certificata al quale il Curatore invierà le comunicazioni.

Unitamente all'offerta dovrà essere allegato una copia del documento di identità dell'offerente persona fisica oppure una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica e i documenti giustificativi della rappresentanza, ad esempio visura camerale aggiornata, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

L'offerta potrà anche essere presentata da più soggetti, nel qual caso dovranno essere indicate le percentuali delle intestazioni avvertendo che, in mancanza, l'intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare ma in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Curatore banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta altrimenti l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Modalità di presentazione

La presentazione dell'offerta irrevocabile potrà avvenire con due diverse modalità:

- 1) mediante la consegna in una busta chiusa bianca al Curatore;
- 2) mediante invio da un'apposita casella di posta elettronica certificata.

1) Consegna dell'offerta in una busta chiusa bianca al Curatore.

L'offerta irrevocabile di acquisto redatta in formato cartaceo debitamente compilata, soggetta ad imposta di bollo da 16,00 euro non soggetta a restituzione, dovrà essere inserita in una busta

chiusa bianca da consegnare al Curatore incaricato nell'orario di ufficio (mattina dalle 9:00 alle 13:00 pomeriggio dalle 15:00 alle 19:00 - sabato escluso) previo appuntamento telefonico.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ex articolo 579 terzo comma del c.p.c.

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 5 settembre 2025 per il lotto 1

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 settembre 2025 per il lotto 2

L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 15/2018 Tribunale di Firenze" in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Nessuna indicazione dovrà essere apposta sulla busta bianca chiusa.

Sulla busta sarà indicato, dal Curatore ricevente, la data e l'orario di deposito dell'offerta, il numero del lotto, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) l'indicazione della procedura "Fallimento n. 15/2018" e il numero progressivo. L'offerta presentata oltre il termine sarà dichiarata inefficace.

Il Curatore ricevente provvederà inoltre all'identificazione di colui che deposita la busta chiusa e a trattenere copia del relativo documento d'identità rilasciando copia della busta al depositante.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi documenti allegati.

2) Invio dell'offerta mediante casella di posta elettronica certificata.

- L'offerta irrevocabile di acquisto, nativa digitale, dovrà essere sottoscritta con firma digitale in formato cades (estensione .p7m) o pades (estensione pdf) e il versamento del bollo pari ad euro 16,00, non soggetto a restituzione, dovrà essere effettuato mediante utilizzo del sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio pagamento di bolli digitali, "bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria";

in alternativa

- l'offerta irrevocabile potrà essere redatta in formato cartaceo sottoscritta con firma autografa apposta sul documento originale, sulla quale verrà applicata l'imposta di bollo da 16,00 euro non soggetta a restituzione, nonché scansionata ai fini del suo invio telematico. In questo caso l'originale cartaceo dovrà essere consegnato al Curatore il giorno fissato per l'esame delle offerte.

In entrambe le opzioni di cui al punto 2 l'offerente, utilizzando la propria casella di posta elettronica certificata pena l'inefficacia dell'offerta, dovrà inviare l'offerta di acquisto all'indirizzo di posta certificata iacopo.digregorio@odcecfirenze.it

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 5 settembre 2025 per il lotto 1

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 settembre 2025 per il lotto 2

L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione, dalla ricevuta del bonifico effettuato sul conto corrente del fallimento almeno 5 giorni lavorativi prima delle date fissate per l'esame delle offerte utilizzando il seguente **IBAN IT75A0881105463000000703325**

[Dati per il bonifico: Banca del Valdarno intestato a "Fallimento n. 15/2018 Tribunale di Firenze" causale "versamento cauzione"] in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. L'offerta presentata oltre il termine sarà dichiarata inefficace.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi documenti allegati.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Curatore incaricato, presso lo studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via della Vetreria n. 73, nei giorni **8 settembre 2025 alle ore 10:00 per il lotto 1 e 10 settembre 2025 alle ore 10:00 per il lotto 2** alla presenza dei soli offerenti;

- in caso di unica offerta, anche pari al prezzo a base d'asta, si procederà per ciascun lotto alla provvisoria aggiudicazione anche in assenza dell'offerente;
- in presenza di più offerte valide si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato per il singolo lotto da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. Il lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- 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;
- al termine della procedura, agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, verrà immediatamente restituita la cauzione prestata se depositata con assegno circolare oppure dopo l'autorizzazione del Sig. Giudice Delegato qualora sia stata corrisposta con bonifico.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Sig. Giudice Delegato.

Ai sensi dell'articolo 107 quarto comma legge fallimentare il Curatore potrà sospendere la vendita ove nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino al decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento accompagnata dal deposito della cauzione in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Il Sig. Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108 primo comma legge fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli articoli 107 o 108 legge fallimentare all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente del fallimento utilizzando il seguente **IBAN IT75A0881105463000000703325**:

- 1) il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione entro il termine indicato nell'offerta che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data della provvisoria aggiudicazione;
- 2) il fondo spese ovvero l'importo dovuto dall'aggiudicatario per gli oneri fiscali in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà richiesto dal Curatore.

[Dati per il bonifico: Banca del Valdarno intestato a “Fallimento n. 15/2018 Tribunale di Firenze” causale “saldo prezzo” oppure “fondo spese”].

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese si procederà ai sensi dell’art. 587 c.p.c..

TRASFERIMENTO DEL BENE

L’aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo pagamento del saldo prezzo e del fondo spese entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall’aggiudicazione, pena, per l’aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Sig. Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo e dell’importo del fondo spese che sarà comunicato dal Curatore.

L’aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso del tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell’aggiudicatario.

Sono a carico della procedura 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, 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.

CONFORMITA' CATASTALE - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La presentazione dell’offerta dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

In caso di aggiudicazione gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l’intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; gli immobili dovranno essere dotati, ove necessario, dell’attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell’attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell’aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita è esente iva ma soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale come per legge.

* * *

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sul quotidiano La Nazione e in forma integrale sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sul sito di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. agli indirizzi web <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://www.astegiudiziarie.it>.



Ulteriori informazioni possono essere reperite presso lo studio del Curatore Iacopo Di Gregorio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via della Vetreria n. 73 tel. 055/9154056 e-mail iacopodigregorio@commercialisti.fi.it nonché sui portali agli indirizzi web <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://www.astegiudiziarie.it>.

Gli interessati possono contattare lo studio del Curatore per prenotare la visita degli immobili.
Firenze, 5 giugno 2025.



Il curatore
Iacopo Di Gregorio

