

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega - Dott.ssa Federica Feci

INVITO AD OFFRIRE

I sottoscritti Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci

RILEVATO

- che si è ricevuta un'offerta irrevocabile di acquisto del bene di seguito descritto per il prezzo di euro 480.000,00 (quattrocentottantamila e zero zero centesimi) ritenuta meritevole di essere presa in considerazione da parte di questa procedura come disposto dal sig. G.D.;
- che in conseguenza di ciò è ritenuto opportuno dare avvio al procedimento competitivo per la sua cessione in conformità a quanto disposto dal Programma di Liquidazione dell'Attivo della procedura fallimentare, approvato dagli organi della procedura

CONSIDERATO

che la Legge Fallimentare prevede che il realizzo degli immobili avvenga comunque attraverso l'esperimento di una vendita competitiva

DISPONGONO

l'apertura del procedimento competitivo che si terrà 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 il giorno **11 DICEMBRE 2025 alle ore 10:00** per la ricerca di ulteriori soggetti interessati all'acquisto del bene di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale sito nel Comune di Empoli (FI), località Serravalle, Via Falcone e Borsellino n. 162 comprendente 14 appartamenti destinati ad affitto agevolato dotati ognuno di essi del proprio garage o posto auto scoperto.

Le unità immobiliari rientrano del Lotto 10 del P.E.E.P. e fanno parte di edificio di maggiori dimensioni che si sviluppa su tre piani fuori terra su una forma a C, con le ali giuntate simicamente rispetto al corpo centrale dove sono localizzate i suddetti alloggi.

Le unità risultano rappresentate al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, comune censuario di Empoli, al foglio di mappa 3, particella 1983, subalterno 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526 tutti categoria catastale A/2 (appartamento) e subalterno 561, 560, 542, 543, 544, 563, 562, 545, 567, 564, 565, 566, 547 e 546 tutti categoria catastale C/6 (posto auto o garage) come meglio specificato nella perizia in atti della procedura.

Per tutti gli alloggi la distribuzione planimetrica prevede l'accesso

direttamente nella cucina soggiorno, con terrazzo, da cui si accede al bagno e alla camera da letto attraverso un piccolo disimpegno. Essi sono inoltre dotati di piccola cantina a Piano Terra oltre a posto auto scoperto o box auto. Non dotato di ascensore.

Al momento del sopralluogo della CTU non sono state rilevate significative difformità, così come meglio descritto in ogni parte nella perizia estimativa in atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dell'immobile stesso e per la situazione di fatto e di diritto sulla base della quale gli alloggi sono posti in vendita.

Prezzo base	Euro	480.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	20.000,00

Il bene risulta quello meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Si precisa che l'importo delle offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere almeno pari a quella ricevuta dai Curatori ovvero non dovranno essere inferiori ad euro 480.000,00.=

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

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 45 (quarantacinque) giorni dalla data di aggiudicazione nelle modalità indicate dal presente avviso;

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 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 notarile da esibire al momento dell'asta.

COME SI AGGIUDICA IL BENE

Il giorno **11 DICEMBRE 2025 alle ore 10:00** i Curatori, presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c, procederanno all'esame delle proposte di acquisto pervenute ed i soggetti offerenti, compreso l'offerente originario, saranno chiamati a partecipare ad una gara che avverrà a cura degli stessi Curatori partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo di euro 20.000,00.

In presenza di più offerte almeno pari al prezzo base, si procederà, unitamente all'offerente originario, immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato; in mancanza di rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente originario avendo depositato per primo l'offerta.

Se invece allo spirare del termine ultimo sopra indicato, non dovessero essere pervenute offerte migliorative come sopra indicate, il bene sarà aggiudicato, nel rispetto dei termini e modalità previste nel presente bando, all'offerente originario per l'importo di euro 480.000,00 oltre IVA di legge da pagarsi entro 45 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva nelle modalità previste da presente avviso, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che con atto del 16/05/2007 il Comune di Empoli ha ceduto alla società fallita la proprietà, fra le altre, dell'area relativa al lotto 10 del PEEP in loc. Serravalle, rappresentato al N.C.T. del Comune di Empoli al foglio di mappa 3 particella 1943 (ex 825/b) di 2435 mq, 1939 (ex 239/b) di 21 mq, 1941 (ex 525/b) di 336 mq e 1945 (ex 1924/b di 328 mq.

Detta cessione è stata fatta ai sensi e per gli effetti dell'art 35 della legge 865/71 del Decreto Regionale 4114/2005 e della convenzione quadro sottoscritta in data 16/05/2007 ai rogiti del Notaio Dott. Daniele Muritano di Empoli rep. 27738, nella quale erano stati definiti i contenuti e le modalità di realizzazione e assegnazione degli alloggi.

Sulle aree costituenti il lotto 10 oltre che sulle altre identificati come lotto 15, 7 e 8 ha realizzato complessivamente 46 alloggi di cui 20 destinati alla locazione permanente tra cui i 14 oggetto del presente tentativo di vendita.

La convenzione sottoscritta in data 16/05/2007 indica i riferimenti per il calcolo dei canoni di locazione e i requisiti dei soggetti assegnatari; all'art. 13 di detta convenzione si precisa quanto segue: *"ai fini di cui all'art. 7, comma 1, dell'allegato "A" al decreto dirigenziale regionale 4114/2005 il canone di locazione degli alloggi fruanti il contributo pubblico da realizzare sarà determinato con riferimento alle misure previste dai patti territoriali di cui alla legge 431/98 vigenti alla data della locazione con riduzione del 30% (trenta per cento) come indicato nell'avviso pubblico del Comune di Empoli.*

Si precisa che gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione sono quelli espressamente puntualizzati nell'accordo territoriale relativo al Comune di Empoli stipulato tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini."

L'art. 12 del medesimo atto convenzionale invece detta la disciplina dell'individuazione dei soggetti assegnatari degli alloggi in locazione mentre all'art. 14, oltre ad indicare le modalità di occupazione degli alloggi destinati alla locazione permanente, si specifica quanto segue *"La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al bando citato in premessa, può avvenire ai sensi di legge. In ogni caso, la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione."*

L'offerente dichiara dunque di essere perfettamente edotto dei contenuti della convenzione, nonché degli atti in queste richiamati e/o in base a questi approvati e rilasciati dal Comune di Empoli, da eventuali altre amministrazioni o soggetti privati, esonerando la società fallita da qualsiasi responsabilità al riguardo. Conseguentemente, nei confronti del Comune, dei firmatari della citata convenzione e di ogni altro soggetto terzo (enti pubblici o soggetti privati), l'offerente prende atto che a seguito dell'acquisto del lotto in oggetto diventerà unico responsabile del rispetto e dell'attuazione dei corrispondenti obblighi convenzionali, ove tutt'ora vigenti e persistenti, nei quali subentrerà automaticamente senza alcun vincolo di solidarietà con la cedente Procedura, che dunque sarà definitivamente liberata da ogni obbligo residuo al riguardo. Tale liberatoria e manleva sarà oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicazione vada eventualmente a beneficio di soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale di Empoli, il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali inerenti il lotto oggetto di vendita è sottoposto alla condizione risolutiva costituita dal mancato rilascio da parte del Comune di Empoli del provvedimento di subentro, che dovrà contenere la liberazione della società fallita da ogni residua obbligazione riferibile al lotto ceduto.

A tal fine, sempre ove l'aggiudicazione vada a beneficio di soggetto diverso

dall'Amministrazione Comunale di Empoli, la procedura si obbliga - entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione - a comunicare al Comune di Empoli l'intervenuta aggiudicazione e a richiedere il conseguente subentro negli obblighi convenzionali da parte dell'aggiudicatario.

Pertanto, sempre in questa ipotesi di aggiudicazione a soggetto diverso dal Comune di Empoli, l'aggiudicazione viene risolutivamente condizionata al mancato rilascio di provvedimento comunale che autorizzi la sostituzione del soggetto attuatore della convenzione da società fallita con l'aggiudicatario. Decorso il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di suddetta aggiudicazione senza che sia stato conseguito tale provvedimento - salvo proroga a fronte di richiesta motivata del Comune - la condizione risolutiva si intenderà avverata. In tal caso l'aggiudicazione perderà efficacia e la procedura dovrà restituire la cauzione nel frattempo incamerata. Il tutto senza che ciò possa costituire motivo di rivalsa, contestazione, contesa e/o richiesta risarcitoria e/o indennitaria da parte dell'aggiudicatario nei confronti della procedura per il mancato perfezionamento della vendita.

Qualora invece l'aggiudicazione vada a beneficio dell'Amministrazione Comunale di Empoli ovvero, nei termini suddetti, venga da quest'ultima rilasciato il provvedimento di cui sopra con svincolo di società fallita da qualsiasi residuo obbligo verso il Comune di Empoli in relazione al lotto aggiudicato, l'aggiudicazione diverrà definitiva e non più caducabile, con obbligo di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro 45 (quarantacinque) giorni dal rilascio del detto provvedimento comunale (o nel caso di aggiudicazione in favore del Comune di Empoli, dalla data di aggiudicazione definitiva), previo o in contestualità della stipula dell'atto traslativo della proprietà da società fallita all'aggiudicatario.

Al fine di consentire al Comune di Empoli la tempestiva valutazione circa la sussistenza dei presupposti per il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali, sarà onere esclusivo di quest'ultimo fornire tempestivamente al Comune tutte le dichiarazioni e certificazioni che dovessero essere richieste.

La procedura non potrà in alcun modo essere tenuta responsabile delle conseguenze della mancata autorizzazione del Comune al subentro nella convenzione da parte dell'aggiudicatario, il quale dunque assume a proprio esclusivo onere, responsabilità spesa e rischio l'evento sopra dedotto in condizione.

Verificandosi la condizione risolutiva apposta all'aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione, senza interessi, e dovrà comunque sostenere le spese e i compensi notarili relativi all'aggiudicazione nella procedura competitiva, da pagarsi al momento dell'aggiudicazione stessa.

Si precisa che, così come indicato all'art. 11, sebbene la convenzione abbia durata ventennale, il vincolo di locazione permanente rimarrà comunque fermo nel rispetto degli obblighi previsti dalla Convenzione del 16/05/2007.

La vendita dell'intero lotto 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.

E' 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.

Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione ex Legge 865/1971 stipulata tra la proprietaria e il Comune di Empoli in data 16/05/2008 rep. n. 4144, racc. con l'atto sopra citato risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni cui la stessa si riferisce e quindi, se del caso, anche a quelli oggetto del presente bando seppure non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare n. 221/2019 in questione.

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

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali, per la regolarità urbanistica e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica riferita a ciascuna unità immobiliare, saranno a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa al lotto oggetto del tentativo di vendita 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.

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^ 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), 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 stessi, il tutto entro il termine massimo di 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva (ovvero dalla data di rilascio del provvedimento comunale che autorizza il subentro), pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Inoltre, laddove l'aggiudicazione vada a beneficio di soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale, il trasferimento potrà avvenire solo dopo che sia intervenuta l'autorizzazione del Comune al subentro secondo la procedura indicata al paragrafo che precede.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Dott. Daniele Muritano di Empoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi al trasferimento 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 sig. 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

Il trasferimento della proprietà sarà soggetto ad IVA (con reverse charge se l'acquirente è soggetto Iva).

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

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, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

PER SAPERNE DI PIU'

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

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

Firenze, 27 ottobre 2025

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott.ssa Federica Feci)

