Visto si autorizza
In data: 10/11/2026

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

L.G.: **DFI GROUP ITALIA SRL**

Sentenza **n. 203/2024 del 10/10/2024 - R.L.G. 149/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania Grasselli**

Curatore: **Dott.ssa Mariolina Mittica**

* * *

AUTORIZZAZIONE - VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

IV^ Esperimento di vendita

***** ***** *****

La sottoscritta, Dott.ssa Mariolina Mittica, nominata Curatore della Liquidazione Giudiziale di cui in epigrafe

PREMESSO

- che nell'attivo della procedura è presente, tra l'altro, il complesso immobiliare, meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Francesco Falli Volterrani, e di seguito brevemente individuato.

Lotto unico

Piena Proprietà di un fabbricato di remota costruzione, ubicato nel Comune di Vicopisano (PI), località Lugnano (in prossimità del centro civico), Via Cesare Battisti con ingresso dai civici 26/28/30, composto da sei appartamenti ed un locale magazzino, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) come segue:

a) Foglio di Mappa 23, P.lla 101 sub. 1 unita e graffata con le P.lle 234 e 235, categoria A/2, classe 1, vani 12,5, superficie catastale totale mq 354 (escluse aree scoperte mq 318), rendita catastale € 923,17
b) Foglio di Mappa 23, P.lla 101, Sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 3, superficie totale mq. 57 (escluse aree scoperte mq 57), rendita catastale € 208,39

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: MARIOLINA MITTICA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 28b6c2fa2bffe

c) Foglio di Mappa 23 P.lla 101, Sub. 4, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 83 (escluse aree scoperte mq 83), rendita catastale € 277,85
d) Foglio di Mappa 23, P.lla 101, Sub.5, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 64 (escluse aree scoperte mq 64), rendita catastale € 277,85
e) Foglio di Mappa 23, P.lla 101, Sub. 6, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale mq 16, rendita catastale € 28,20
f) Foglio di Mappa 23, P.lla 100 Sub. 1 unita e graffata con la P.lla 236, categoria A/4, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq 137 (escluse aree scoperte mq 132), rendita catastale euro 451,51
g) Foglio di Mappa 23, P.lla 100, Sub. 2, categoria A/5, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 94 (escluse aree scoperte mq 94), rendita catastale euro 186,54

- che in data 05/08/2025 è stato approvato il Programma di liquidazione, nel quale era prevista, tra l'altro, la vendita senza incanto, con procedura competitiva dinnanzi al Curatore;

- che con provvedimento del 20/04/2026 è stata approvata l'integrazione del programma di liquidazione, finalizzata all'inserimento della seguente previsione: "*le operazioni di vendita competitiva potranno essere eseguite dal Curatore, anche mediante la nomina, ove ritenuto opportuno, di delegati alla vendita e/o con l'ausilio di soggetti specializzati, quali ISVEG, per la gestione operativa della procedura (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la pubblicità, la raccolta delle offerte, l'utilizzo di piattaforme telematiche ed il supporto tecnico), restando in ogni caso in capo al Curatore la direzione, il controllo e la responsabilità della procedura di vendita, nonché le determinazioni in ordine all'aggiudicazione; è altresì previsto che il trasferimento dei beni possa essere perfezionato mediante atto notarile innanzi a Notaio individuato dalla procedura.*"

- che in data 10/12/2025 veniva esperito il primo tentativo di vendita, con esito "asta deserta";

- che in data 22/06/2026 veniva esperito il secondo tentativo di vendita, mediante l'ausilio dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, con esito "asta deserta"

- che in data 05/10/2026 veniva esperito il terzo tentativo di vendita, mediante l'ausilio

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: MARIOLINA MITTICA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 28b6c2fa2bffe

dell’Istituto di Vendite Giudiziarie, con esito “asta deserta”, come da comunicazione depositata in data 29/10/2026, cui si rinvia integralmente

CONSIDERATO

- che il complesso immobiliare oggetto di vendita versa attualmente in condizioni di marcato degrado e fatiscenza, ulteriormente aggravate dalla presenza di vegetazione spontanea particolarmente estesa e infestante, che interessa sia le aree esterne sia alcune porzioni dei fabbricati, con conseguente progressivo deterioramento dello stato di conservazione dei beni;

- che tale situazione, oltre a incidere negativamente sull'appetibilità commerciale del compendio immobiliare, presenta potenziali profili di rischio per la sicurezza e l'incolumità di terzi, con particolare riferimento ai proprietari e agli occupanti degli immobili confinanti;

- che il protrarsi di tale situazione potrebbe rendere necessari interventi periodici di manutenzione, contenimento della vegetazione e messa in sicurezza, con conseguente aggravio di spese a carico della massa;

- che, peraltro, la procedura dispone attualmente di risorse finanziarie estremamente limitate, importo del tutto insufficiente a sostenere interventi di manutenzione straordinaria o di recupero del compendio immobiliare;

- che il complesso immobiliare è attualmente affidato alla custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie ISVEG, senza che tale circostanza possa comunque escludere la necessità, per la Curatela, di valutare le iniziative più opportune per la conservazione dell'attivo e la prevenzione di ulteriori situazioni di rischio;

- che i tre esperimenti di vendita già effettuati hanno avuto esito infruttuoso, nonostante la progressiva riduzione del prezzo posto a base d'asta, circostanza che, unitamente alle condizioni materiali del compendio, evidenzia le oggettive difficoltà di collocazione del bene sul mercato ai prezzi fino ad oggi praticati;

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: MARIOLINA MITTICA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 28b6c2fa2bffe

- che, alla luce di quanto sopra, la prosecuzione della procedura liquidatoria mediante ulteriori tentativi di vendita a prezzi non adeguati alle effettive condizioni del compendio rischierebbe di determinare un prolungamento dei tempi di realizzo, un progressivo deprezzamento del bene e un incremento degli oneri di conservazione e gestione, senza concrete prospettive di conseguire un maggior soddisfacimento dei creditori;

- che appare pertanto opportuno, nell'interesse della massa creditoria e in ossequio ai principi di economicità, efficienza e celerità della liquidazione, procedere a un ulteriore esperimento di vendita con una più significativa riduzione del prezzo base, al fine di favorire una sollecita alienazione del compendio immobiliare, limitando il rischio di ulteriori spese, contestazioni e possibili responsabilità connesse al protrarsi della situazione di degrado;

RITENUTO

che ricorrono pertanto le condizioni per procedere a un quarto esperimento di vendita a prezzo ribassato, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, secondo le modalità e le condizioni indicate nell'avviso di vendita allegato;

Tutto ciò premesso e considerato, visti gli artt. 213, 216 e 217 del CCII, la sottoscritta Curatrice

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma

- di voler autorizzare l'espletamento del quarto esperimento di vendita del complesso immobiliare sopra descritto, con prezzo base ridotto ad euro 90.000,00 (novantamila/00), con offerta minima (residuale) di euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00), secondo le modalità della procedura competitiva telematica dettagliatamente indicate nell'avviso di vendita allegato, avvalendosi dell'Istituto Vendite Giudiziarie ISVEG per le relative operazioni, in conformità al programma di liquidazione e alle successive integrazioni approvate.

- autorizzare la pubblicità dell’annuncio di vendita, almeno 45 gg prima della data fissata per

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: MARIOLINA MITTICA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 28b6c2fa2bffe

la vendita, mediante pubblicazione dell'avviso sui siti www.astagiudiziaria.com, www.isveg.it, www.ivgfirenze.it, ed inserimento nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

- autorizzare sin d'ora, lo scrivente Curatore, a compiere tutti gli atti conseguenti e necessari al perfezionamento della vendita e del trasferimento.

Con osservanza.

Firenze, 06/11/2026

Il Curatore

Dott.ssa Mariolina Mittica

Allegati

1) Avviso di Vendita

2) Relazione di Stima

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: MARIOLINA MITTICA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 28b6c2fa2bffe