

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO N. 77/19

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Rosa SELVAROLO

CURATORE: Dott.ssa Alessandra REALI

**AVVISO DI VENDITA PRESSO IL CURATORE A MEZZO OFFERTA
IRREVOCABILE ED EVENTUALE GARA**

La sottoscritta Curatrice, **Dott.ssa Alessandra Reali**, rende noto che il giorno **8 luglio 2026 alle ore 16:00** saranno posti in vendita presso il proprio studio professionale posto in Empoli, Via Roma 42, i beni di seguito descritti.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO N. 2

Complesso immobiliare formato da due fabbricati per civile abitazione (uno definito “ex casa colonica” e l’altro “ex fienile”) oltre garage e piscina, ubicati in Impruneta Via Imprunetana per Pozzolatico n. 91. Completa il lotto un appezzamento di terreno agricolo situato in adiacenza al resede dei due fabbricati.

Il **fabbricato ad uso civile abitazione “ex casa colonica”** è situato su due piani: terreno e primo. È costituito da cucina, pranzo, ampio soggiorno formato da 3 vani comunicanti e w.c. al piano terreno, da 4 camere, 3 bagni, stanza armadi, disimpegno e ripostiglio al piano primo, e da cantina al piano interrato, oltre resede circostante su tre lati.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta l’unità immobiliare risulta giustamente intestata ed è rappresentata al Foglio 23 part. 64 sub. 500, Cat. A/7, classe 5[^], consistenza 15 vani, superficie catastale mq 307 escluse aree scoperte mq 307, R.C. € 1.897,98.

Il **fabbricato ad uso civile abitazione “ex fienile”** ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91, è situato su due piani: terreno e primo. È costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza al piano terreno, da camera, bagno e ripostiglio al piano primo.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta l'unità immobiliare risulta giustamente intestata ed è rappresentata al Foglio 23 part. 297 sub. 1, Cat. A/2, classe 3[^], consistenza 5 vani, superficie catastale mq 122 escluse aree scoperte mq 116, R.C. € 387,34.

Il resede circostante sul quale insiste anche una piscina è a comune delle due unità immobiliari.

Il **garage** ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91 ed è situato al piano seminterrato sotto la terrazza descritta al punto precedente con ripostiglio-sottoscala della superficie utile di circa mq 53,00.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta l'unità immobiliare risulta giustamente intestata ed è rappresentata al Foglio 23 part. 297 sub. 2, Cat. C/6, classe 3[^], consistenza mq 47, superficie catastale mq 61, R.C. € 162,63

L' **appezzamento di terreno agricolo** ha una forma geometrica irregolare ed è situato in adiacenza al resede dei due fabbricati.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta giustamente intestato ed è rappresentato al F. 23 part. 335 qualità vigneto cl. U superficie mq 10794 R.D. € 80,83, R.A. 69,68.

Il perito ha accertato che la porzione dell'appezzamento di terreno, in angolo tra Via Imprunetana per Pozzolatico e Via di Nizzano sulla sinistra in direzione verso Firenze, della superficie di circa mq. 1000, pur risultando di proprietà del fallito sia dalle visure catastali che dalle visure ipotecarie, viene utilizzata dal Comune di Impruneta in virtù di un contratto di affitto nel quale viene indicata come proprietaria l'Enel; il fallito ha dichiarato di non riconoscersi né proprietario, né utilizzatore. Il perito non ha reperito documentazione idonea a provare la proprietà di tale porzione a favore di soggetto diverso dal fallito ma, vista la situazione di incertezza, ha ritenuto opportuno ridurre di € 3.000,00 il prezzo base d'asta del terreno rispetto a quello fissato nella perizia.

Recentemente il fabbricato "ex casa colonica" ha subito un cedimento nella parte sinistra guardando la facciata. L'ingegnere, incaricato di effettuare le verifiche strutturali, ritiene opportuno un intervento di "zeppatura". Il perito ha aggiornato il valore dell'immobile tenendo conto dei costi necessari per tale intervento e tenendo conto, altresì, dei costi necessari per la rimozione della piscina che, diversamente da quanto emerso dai primi accertamenti, attualmente non risulta sanabile.

I fabbricati sono utilizzati da un figlio del fallito, in relazione all'utilizzo non è stato reperito un titolo formale.

Unitamente agli immobili vengono venduti gli arredi indicati ai lotti dell'inventario fallimentare dal n. 271 al n. 300. Valore, come da inventario, pari a complessivi € 6.920,00.

LOTTO N. 3

Porzione del fabbricato (ex colonico) ad uso civile abitazione (appartamento) con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85, oltre ai locali ad uso deposito, con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85-87, ed appezzamento di terreno agricolo.

L'**appartamento** ad uso civile abitazione è situato su due piani, terreno e primo, oltre soppalco ed è costituito da ingresso, sala pranzo, cucina, dispensa, soggiorno, 2 sale hobby, bagno e resede esclusivo della superficie di circa mq 147,00 al piano terreno, da 3 camere, 3 bagni, disimpegno, lavanderia guardaroba e soppalco al piano primo.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 500, Cat. F/4.

I **locali ad uso deposito** sono situati su due piani, seminterrato e terreno oltre soppalco, e sono costituiti da 3 locali, loggia e resede esclusivo al piano seminterrato, da 2 locali al piano terreno oltre soppalco e 2 terrazze-lastrici solari.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 502, Cat. F/4.

I fabbricati hanno destinazione rurale. Il perito con un'appendice di perizia, a cui si rimanda per i dovuti dettagli, ha quantificato i costi di deruralizzazione ed ha quantificato altresì i costi per la sanatoria di alcune irregolarità emerse da recenti approfondimenti determinando, così, i valori aggiornati da assumere quale "prezzo base".

L'**appezzamento di terreno agricolo** è posto in Comune di Impruneta con accesso da Via di Nizzano, ha una forma geometrica irregolare e una superficie complessiva di circa mq 23.862,00.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

F. 23 part. 126 AA qualità uliveto di 3[^] superficie mq 1534 R.D. € 2,77, R.A. 2,38;

F. 23 part. 126 AB qualità vigneto superficie mq 166 R.D. € 1,24, R.A. 1,07;

F. 23 part. 160 qualità uliveto di 2[^] superficie mq 974 R.D. € 3,27, R.A. 2,52;
F. 23 part. 342 qualità uliveto di 2[^] superficie mq 967 R.D. € 3,25, R.A. 2,50;
F. 23 part. 344 qualità uliveto di 2[^] superficie mq 15414 R.D. € 51,74, R.A. 39,80;
F. 23 part. 345 qualità uliveto di 2[^] superficie mq 1372 R.D. € 4,16, R.A. 3,54;
F. 23 part. 346 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 760 R.D. € 1,37, R.A. 1,18;
F. 23 part. 348 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 2675 R.D. € 4,84, R.A. 4,14;

L'appartamento è abitato da un figlio del fallito, per detto utilizzo non è stato reperito un titolo formale, mentre i magazzini sono in uso al fallito.

Unitamente agli immobili vengono venduti gli arredi indicati ai lotti dell'inventario fallimentare dal n. 211 al n. 227. Valore, come da inventario, pari a complessivi € 5.880,00.

LOTTO N. 4

Porzione del fabbricato (ex colonico) ad uso civile abitazione (appartamento) con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 87, oltre ai locali ad uso deposito, con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85-87, ed appezzamento di terreno agricolo.

L'**appartamento ad uso civile abitazione** è situato su due piani: terreno e primo. Al catasto risulta qualificato come appartamento costituito da ingresso, ingresso-soggiorno, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. al piano terreno, da 6 camere, bagno e disimpegno al piano primo.

Al momento della redazione della perizia il fabbricato al piano terreno era adibito ad uso uffici e costituito da ingresso, tre uffici, archivio, ripostiglio, disimpegno, w.c. e resede, mentre al piano primo era adibito ad uso civile abitazione e costituito da un ampio vano soggiorno, w.c. con relativo anti-w. c., cucina, disimpegno e 3 camere ciascuna dotata di bagno e stanza armadi.

A seguito di alcuni lavori il piano terreno è attualmente costituito da cucina, sala pranzo, ampio soggiorno, camera, disimpegno e bagno; rimane invariato l'utilizzo per il primo piano.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 501, Cat. F/4.

I **locali ad uso deposito** sono situati su due piani, seminterrato e terreno oltre soppalco, costituito da 5 piccoli locali, bagno, loggia e resede al piano seminterrato, da 2 locali e voliera, terrazza-lastrico solare e resede al piano terreno e soppalco.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 503, Cat. F/4.

I fabbricati hanno destinazione rurale. Il perito con un'appendice di perizia, a cui si rimanda per i dovuti dettagli, ha quantificato i costi di deruralizzazione ed ha quantificato altresì i costi per la sanatoria di alcune irregolarità emerse da recenti approfondimenti determinando, così, i valori aggiornati da assumere quale "prezzo base".

L' **appezzamento di terreno agricolo** è posto in Comune di Impruneta con accesso da Via di Nizzano, ha una forma geometrica irregolare ed una superficie di circa mq 9.860.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

F. 23 part. 343 qualità uliveto di 2[^] superficie mq 1185 R.D. € 3,98, R.A. 3,06;

F. 23 part. 347 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 7230 R.D. € 13,07, R.A. 11,20;

F. 23 part. 349 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 1370 R.D. € 2,48, R.A. 2,12;

F. 23 part. 350 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 75 R.D. € 0,14, R.A. 0,12.

I locali dell'appartamento al primo piano sono utilizzati come abitazione da un figlio del fallito, per detto utilizzo non è stato reperito un titolo formale, i locali al piano terreno sono attualmente utilizzati come abitazione del fallito, mentre i magazzini sono in uso al fallito.

Unitamente agli immobili vengono venduti gli arredi indicati ai lotti dell'inventario fallimentare dal n. 151 al n. 166, n. 197, n. 198 e dal n. 228 al n. 232. Valore, come da inventario, pari a complessivi € 3.000,00.

* * * * *

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima e dalle relazioni integrative redatte dal Geom. Giancarlo Romagnoli consultabili presso la Cancelleria Fallimentare, lo studio della Curatrice e sul sito www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. 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 L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 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 e regolamenti saranno ad esclusivo 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.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita. I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati – nella perizia estimativa e nelle successive relazioni in atti redatte dal Geom. Giancarlo Romagnoli che **fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.**

In relazione alla **conformità urbanistica** ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia e alle integrazioni e appendici di perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Salvo diverso avviso della Curatrice, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili e altri materiali presenti al momento della consegna.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla**

vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

Le vendite sono soggette ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Trattandosi di vendita di lotti comprendenti più beni immobili e beni mobili con prezzo unitario, la ripartizione del corrispettivo verrà effettuata sulla base del rapporto tra il prezzo di stima dei singoli immobili, come da perizia, e il valore degli arredi come stima in sede di inventario e pertanto secondo le percentuali risultanti dalla seguente tabella:

LOTTI	DESCRIZIONE	STIMA BENI IMMOBILI	MOBILI	CORRISPETTIVO % BENI IMMOBILI	CORRISPETTIVO % BENI MOBILI
LOTTO 2	FABBRICATO EX CASA COLONICA	730.000,00	5.600,00	64,15%	
	FABBRICATO EX FIENILE	321.000,00	1.320,00	28,21%	
	GARAGE	45.000,00		3,95%	
	APPEZZAMENTO TERRENO	35.000,00		3,08%	
	TOTALE	1.131.000,00	6.920,00	99,39%	0,61%
LOTTO 3	APPARTAMENTO	530.000,00	5.880,00	74,24%	
	LOCALI AD USO DEPOSITO	125.000,00		17,51%	
	APPEZZAMENTO TERRENO	53.000,00		7,42%	
	TOTALE	708.000,00	5.880,00	99,18%	0,82%
LOTTO 4	APPARTAMENTO	516.000,00	3.000,00	87,76%	
	LOCALI AD USO DEPOSITO	48.000,00		8,16%	
	APPEZZAMENTO TERRENO	21.000,00		3,57%	
	TOTALE	585.000,00	3.000,00	99,49%	0,51%

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste**, presso lo studio della Curatrice posto in Empoli, Via Roma 42 , **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura della Curatrice, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome della medesima Curatrice e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n.77/19" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 1.138.000,00

OFFERTA MINIMA: € 855.200,00

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 714.000,00

OFFERTA MINIMA: € 537.000,00

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 588.000,00

OFFERTA MINIMA: € 442.000,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Essa deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una **società o un soggetto diverso da persona fisica**: la

denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;

- l'indicazione del **bene e del numero del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione. In caso di mancata indicazione si intenderà il termine di 120 giorni.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

* * * * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 8 luglio 2026 all'orario precedentemente indicato presso lo studio della Curatrice, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Si ricorda che l'offerta potrà essere valida ed efficace anche in caso di mancata presenza all'udienza fissata. Pertanto, il lotto potrà essere aggiudicato anche all'offerente non presente.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore 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 pari all'importo di euro 25.000,00 per il lotto 2, ed euro 15.000,00 per i lotti 3 e 4.**

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.

Nell'ipotesi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti inferiore alla base d'asta, ma comunque almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso, detta offerta si riterrà accolta a meno che entro il trentesimo giorno successivo alla data d'apertura della busta la curatrice non ritenga di indire una nuova vendita. In tal caso la non accettazione dell'offerta sarà comunicata dalla Curatrice all'offerente con raccomandata a.r. (o PEC) o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., la Curatrice può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, le 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 dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il complesso immobiliare verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o

comunque impedire il perfezionamento della vendita.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “**Curatela Fallimento n.77/19**” entro il termine indicato nell’offerta, termine che comunque non potrà essere superiore **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l’offerta non contiene l’indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine, o anche successivamente, e con le stesse modalità, dovrà essere versato il “**fondo spese**”, ovvero l’importo dovuto dall’acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dalla Curatrice. Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare alla Curatrice nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dalla Curatrice.

È applicabile, per il versamento del prezzo, l’art. 585 c.p.c..

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell’importo comunicato dalla Curatrice quale “fondo spese”.

* * *

Maggiori informazioni presso lo studio della Curatrice tel. 0571-72755 - e-mail reali@dottoricommercialisti.it.

Empoli, lì 10 febbraio 2026.

LA CURATRICE
(Dott.ssa Alessandra Reali)