

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento R.F. n. 221/2019**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega - Dott.ssa Federica Feci**

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **14 luglio 2026** alle ore **10.00** davanti al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in 2 (due) distinti lotti, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione delle perizie, 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 che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**DESCRIZIONE DEI BENI**  
**posti in vendita in piena proprietà**

**LOTTO 1 (scala B interno 6)**

Porzioni del fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra posto in Cinigiano, località Monticello Amiata, Via della Stazione, e precisamente unità immobiliare per civile abitazione al piano secondo, oltre garage e locale cantina al piano terreno.

Dalla perizia agli atti, detti beni risultano locati in forza di contratto recante la data del 21/01/2011, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, registrato in data 8/02/2011, avente durata 4+4 anni con prima scadenza antecedente alla data di sottoscrizione del contratto, indicata per il 31/12/2018. Il contratto si è poi rinnovato tacitamente ed è stata comunicata formale disdetta con missiva del 9.12.25, a seguito della quale la procedura provvederà nuovamente a scrivere alla conduttrice per sondarne la disponibilità ad un rilascio spontaneo nei termini contrattuali.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano nel **foglio di mappa 174:**

- **particella 607 subalterno 28**, Via della Stazione piano 2, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita euro 289,22 (appartamento);

- **particella 607 subalterno 11**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, superficie mq. 26, rendita euro 59,91 (autorimessa).

<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Euro 38.241,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro 1.000,00</b>
<b>Base d'asta per le offerte residuali</b>	<b>Euro 28.680,00</b>

**LOTTO 2 (scala A interno 12)**

Porzioni del fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra posto in Cinigiano, località Monticello Amiata, Via della Stazione, e precisamente unità immobiliare per civile abitazione al piano primo, oltre posto auto scoperto al piano terreno.

I beni sono occupati in forza di titolo non opponibile, privo di efficacia.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano nel **foglio di mappa 174:**

- **particella 607 subalterno 41**, Via della Stazione piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5,

superficie catastale mq. 87, totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita euro 325,37 (appartamento);

- **particella 607 subalterno 19**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie mq. 20, rendita euro 20,66 (posto auto).

<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Euro</b>	<b>59.130,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro</b>	<b>2.000,00</b>
<b>Base d'asta per le offerte residuali</b>	<b>Euro</b>	<b>44.350,00</b>

I beni immobili di cui ai lotti anzidetti risultano descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui è stato realizzato il fabbricato medesimo, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella convenzione sottoscritta con il Comune di Cinigiano, con atto del 27 aprile 2005, rep. 14498, trascritta in data 12/05/2005 al n. 7846 reg. gen, 4977 reg. part..

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 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.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alle perizie agli atti; le eventuali irregolarità dovranno essere risolte (sanate o demolite) a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Fallimentare che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che le norme tutte di cui alla convenzione PEEP stipulata tra la proprietaria e il Comune di Cinigiano con atto a rogito del Notaio Giorgetti di Grosseto in data 27 aprile 2005, rep. 14.498/8.664, registrato in data 11 maggio 2005 al n. 1983, risulteranno applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare in questione.

Restano a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese necessarie a garantire la conformità urbanistica e catastale degli immobili aggiudicati.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare.

Con riferimento ai beni di cui al lotto 1 del presente avviso, si precisa che i beni risultano attualmente occupati in forza del sopra citato contratto di locazione e che la fallita, quale proprietaria dell'immobile, ha provveduto a comunicarne la formale disdetta per finita locazione. In caso di mancato rilascio dei beni da parte del locatario, l'aggiudicatario del lotto dovrà provvedere a propria cura e spese all'eventuale liberazione del bene, esonerando la procedura da ogni responsabilità in ordine alle tempistiche per il rilascio dei beni liberi da persone e cose.

Con riferimento ai beni di cui al lotto 2 del presente avviso, si precisa che saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali spese per liberazione degli immobili da eventuali persone, cose e materiale presente.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ad ogni singolo lotto, 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.

#### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

#### **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 lo studio del Notaio Incaricato, in Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n. 2 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

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

#### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove e' avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo, sarà necessario utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica (se l'offerente e' coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente e' 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 dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) e' ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., depositare presso il Notaio Banditore, 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 e' 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 e' proposta;
  - 5) indicazione del prezzo offerto;
  - 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
  - 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) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.
- Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 221/2019 Tribunale di Firenze";
- 9) Marca da bollo da Euro 16,00.

N.B. Il deposito cauzionale rimane invariato sia in caso di offerte pari o superiori alla base d'asta principale sia in caso di offerte pari o superiori alla base d'asta per le offerte residuali. 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.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Riccardo Cambi presso il suo studio in Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n. 2 alle ore e giorno sopra indicati.

##### **A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE**

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

##### **B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI**

Il Notaio Banditore esaminerà le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali ma inferiore alla base d'asta principale, tale aggiudicazione non sarà "definitiva", in quanto la stessa resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta precisando che tale offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la procedura dovrà

comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi "definitiva", con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte, siano esse pari alla base d'asta principale o pari alla base d'asta per le offerte residuali, tutti gli offerenti potranno partecipare alla gara e quindi potranno partecipare sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta principale ed in tal caso si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, fatta eccezione per quanto previsto dall'art 107, comma 4 l.f. Si applica altresì il disposto di cui all'art. 108 l.f.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo il conseguimento del provvedimento comunale di cui sopra detto, con presentazione di idonea polizza a garanzia di tutti gli obblighi assunti e da assumere nei confronti del Comune di cui pure si è detto, e dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^ comma L.F., 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, degli importi sopraindicati quali spese tecniche per il/i lotto/i acquistato/i, oltre accessori ed IVA di legge se dovuti) 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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva come sopra determinata, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio banditore Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili relativi alla procedura d'asta e all'utilizzo della piattaforma RAN, da pagarsi al momento dell'aggiudicazione all'asta, e le spese e gli onorari notarili relativi all'atto di vendita dei beni, da pagarsi al momento del rogito notarile di compravendita.

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita a cura e spese della procedura.

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 dei lotti sarà soggetto ad 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, come sopra detto. 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.

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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://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, 11/05/2026

I Curatori Fallimentari

*(Dott. Paolo Pobega)*

*(Dott.ssa Federica Feci)*

