

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

Il giorno **14 luglio 2026 alle ore 11.00** dinanzi 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 un unico lotto, 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 possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO (cespite 34 della perizia Mari-Carpini del 19/01/15)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiale elevato su quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, posto in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, Via Bruno Buozzi n. 10/A, facente parte del Piano di Recupero "Le Piazze" di Ponte a Egola, comparto "9", lotto 2, fabbricato D, e precisamente appartamento al piano secondo, composto da soggiorno con zona cottura, camera matrimoniale, disimpegno, servizio igienico e terrazza, oltre posto auto coperto al piano interrato, con accesso da rampe carrabili con accesso da Via Buozzi e da Via Gramsci.

I beni sono occupati in forza di titolo non opponibile alla procedura e precisamente di contratto preliminare di compravendita del 14 giugno 2010, registrato il 1° luglio 2010, non trascritto, al prezzo di Euro 130.000, con termine per l'acquisto al 31 gennaio 2011, non adempiuto e per il quale i Curatori hanno comunicato di avvalersi della facoltà di scioglimento intimando nuovamente il rilascio dei beni occupati entro e non oltre 30 giorni a far data dal 29/04/2026.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel **foglio di mappa 24, particella 795 subalterno 151** Via Bruno Buozzi n. 10-A edificio D scala B interno 7 piano 2, categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 63, totale escluse aree scoperte mq. 61, rendita catastale Euro 293,61 e **particella 795 subalterno 19**, Via Antonio Gramsci n. 47, piano S1, categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale Euro 55,73.

Prezzo base d'asta principale	Euro	90.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	3.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	67.500,00

Si precisa che deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche in caso di offerta residuale.

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 esistenti, anche costituite al momento dell'acquisto delle aree di terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, con tutti i vincoli, oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione sottoscritta con il Comune di San Miniato con atto a rogito del Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 5 marzo 2004, rep. 104.305, racc. 18.015, registrato a Empoli il 24 marzo 2004 al n. 602/1, trascritto a Livorno in data 22 marzo 2004 al n. 2897 di reg. part. (successivamente modificato con atto a rogito del medesimo Notaio in data 5 marzo 2008 rep. 121.225/25.834, registrato a Empoli il 25 marzo 2008 al n.2693 e trascritto a Livorno il 27 marzo 2008 al n. 3024 di reg. part.).

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza delle limitazioni imposte dalle suddette convenzioni, relative all'attuazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), applicabili in caso di futura locazione o vendita delle unità immobiliari acquistate.

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.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla eventuale liberazione dei beni a sua cura e spese, esonerando la procedura da ogni responsabilità in ordine alle tempistiche necessarie per il rilascio dei beni liberi da persone e cose. L'eventuale materiale che residui nei beni dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alle perizie agli atti, dalla quale risultano alcune difformità relative alla distribuzione interna degli spazi, che comportano la necessità di demolizione di opere e di rimessa in pristino, il tutto 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.

Sotto il profilo catastale, dalla perizia agli atti risulta che la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato dei luoghi, mentre quella dell'appartamento non è tale, per i motivi sopra esposti. Sarà onere dell'aggiudicatario/acquirente provvedere pertanto, a sua spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale, all'aggiornamento della planimetria catastale, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie relative 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).

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, 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 è 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 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 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 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 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, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di sessanta giorni (60 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 n. 221/2019 Tribunale di Firenze";
- 9) Marca da bollo da Euro 16,00.

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. 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 gli adempimenti di cui all'art. 107 3[^] comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore fallimentare Dott. Paolo Pobega (Montelupo Fiorentino, Piazza VIII Marzo 2b/2c) del saldo prezzo e del fondo spese, comprensivo dell'IVA sull'importo dell'aggiudicazione, 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 fallimentari stessi, il tutto entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi notarili, oltre IVA, relativi alla fase dell'asta, all'accesso alla piattaforma

RAN e alla fase del trasferimento del bene, da corrispondere al Notaio Incaricato al momento dell'atto notarile di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori Fallimentari 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 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, SPESE e ONERI

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto ad IVA per opzione del cedente quale impresa costruttrice per cessione oltre il quinquennio. 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, e' 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.

Con riferimento alle spese condominiali si applica nei rapporti tra venditore e acquirente l'art. 63 disp. att. c.c., quarto comma, senza vincolo di solidarietà, precisando allo scopo che sono state deliberate spese condominiali straordinarie per lavori di rifacimento delle facciate pari ad Euro 3.611,11 (tremilaseicentoundici e undici centesimi) che l'acquirente si accollerà integralmente liberando il venditore da ogni obbligo.

Maggiori informazioni possono essere fornite dai Curatori Fallimentari, Dott. Paolo Pobega e Dott. 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 e' possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.
Firenze, **08 MAG. 2026**

I Curatori Fallimentari

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott. Federica Feci)

