

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento RF n. 137/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Valentina Pino

**AVVISO DI VENDITA
IMMOBILIARE**

si premette che il presente avviso viene pubblicato conformemente all'autorizzazione emessa dal Giudice Delegato in data 23/07/2026 a seguito di offerta irrevocabile di acquisto presentata a mano del Curatore in data 13 maggio 2026.

Il giorno 27 ottobre 2026 alle ore 12.00 dinanzi al notaio Dott. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

LOTTO UNICO – Codice annuncio n. 2640008

Si segnala che nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, sono ben rilevate alcune difformità, riguardanti sia i singoli appartamenti che le parti comuni e sono indicati altresì gli adempimenti e gli oneri per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, precisando che lievi differenze delle misure interne, rientranti nelle tolleranze, non sono significative ai fini della conformità.

DESCRIZIONE DEI BENI *Appartamento – p.lla 772, sub 3*

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 104 (escluse aree scoperte mq 100), Rendita € 242,73, Località Castello n. 7, Piano T – confini: parti comuni su tutti i lati, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 3

L'appartamento è ubicato al piano terra, con ingresso sul fronte sud est, al quale si accede percorrendo il resede comune a tutte le unità, che circonda gran parte del fabbricato. È composto da un ingresso-soggiorno con camino, una cucina-pranzo, due camere singole (circa mq 13,40 ciascuna), oltre antibagno, bagno non finestrato (dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia), disimpegno e ripostiglio. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. In fregio all'ingresso vi è resede esclusivo lastricato in pietra. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 256 nel soggiorno e nella cucina e circa cm 252 nelle camere.

Il tutto per circa mq 100 di superficie lorda, oltre circa 60 mq di resede esterno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili, in condizioni di manutenzione mediocri.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI *Appartamento – p.lla 772, sub 5*

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, **sub 5**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 48, Rendita € 145,64, Località Castello n. 7, Piano 1 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 5

L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso sul lato sud ovest, da scala, che si diparte dal secondo piano (attigua al pianerottolo di ingresso al soprastante sub 7). È composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura e piccolo camino, una camera singola (circa mq 13), oltre bagno (dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia) e disimpegno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 268. Il tutto per circa mq 48 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di materiale edile, masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva l'assenza di gran parte del battiscopa.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.lla 772, sub 6

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, **sub 6**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 66, Rendita € 194,19, Località Castello n. 7, Piano 1 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 6

L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso sul lato nord ovest. È composto da un ingresso, soggiorno-pranzo-zona cottura, con piccolo camino, una camera singola (circa mq 12,15), un guardaroba, oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 264.

Il tutto per circa mq 66 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva l'assenza di parte del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici, lo smontaggio della caldaia, oltre ad ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni nella zona cottura.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.lla 772, sub 7

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, **sub 7**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 48, Rendita € 145,64, Località Castello n. 7, Piano 2 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 7

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso da pianerottolo sul lato nord ovest, (attigua alla scala di ingresso al sottostante sub 5). È composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura e piccolo camino, una camera matrimoniale (circa mq 14,80), oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in travi di legno a vista, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna

minima dei vani è circa cm 220, l'altezza massima circa cm 310. Il tutto per circa mq 48 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva nel bagno l'assenza del bidet, della porta e del relativo telaio; negli altri vani l'assenza di parte del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.lla 772, sub 8

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, **sub 8**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 66, Rendita € 194,19, Località Castello n. 7, Piano 2 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 8

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso sul lato nord ovest, da scala esclusiva. È composto da ingresso, soggiorno-pranzo con piccolo camino, zona cottura, una camera singola (circa mq 11,70), una stanza guardaroba, oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in travi di legno a vista, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna minima dei vani è circa cm 205, l'altezza massima circa cm 310. Il tutto per circa mq 66 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, in condizioni di manutenzione ordinarie. Si rileva l'assenza del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI PARTI COMUNI

Fanno parte della proprietà i beni **comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

sub 1 – giardino comune a tutti i subalterni

sub 2 – ripostiglio (ex pozzo)

sub 4 – area in uso esclusivo ai sub 5 e 7 (pianerottolo, terrazzino)

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 30.000,00=
Aumento minimo	€ 1.000,00=
Deposito cauzionale di	€ 3.000,00=

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio

Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187 o, presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 137/2017";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

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 ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

- a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12.00 e seguenti del giorno sopra indicato;

In particolare:

1. in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
2. in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra i soli offerenti un prezzo almeno pari alla base d'asta, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
3. 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.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali

In particolare:

1. In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta residuale, si procederà alla aggiudicazione con le precisazioni di cui al successivo punto 5;
2. in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
3. 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.
4. ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
5. nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

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

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^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo (comprensivo di Iva) a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, il tutto entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La comunicazione dell'aggiudicazione definitiva dei lotti verrà effettuata dal Curatore con mezzo che garantisca prova dell'avvenuto ricevimento, alla spirare del termine di dieci giorni previsto dall'art. 108 L.F.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula direttamente al Notaio, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli 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 bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, tutti gli oneri e gli adempimenti per la regolarizzazione edilizia.

REGIME FISCALE e ALTRI ONERI

La vendita è esente IVA ed è soggetta ad Imposta di Registro, ad Imposta Ipotecaria e Catastale. La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra gli eventuali diversi beni costituenti il lotto, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito. L'eventuale applicazione di aliquota di imposta ridotta per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti e al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge da accertarsi al momento del trasferimento.

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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Abilio S.p.A. per e lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazioni e organizzazione degli accessi agli immobili) nella seguente misura percentuale, sul valore di aggiudicazione:

Scaglioni	Aliquote per scaglione
fino a 500.000	4% con un minimo di 500 Euro
Da 500.001 fino a 2.000.000	3%
Oltre 2.000.000	2%

Il termine di pagamento della commissione descritta è fissato in 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso il curatore al seguente indirizzo e-mail valentinapino@serreliassociati.it o attraverso l'assistenza telefonica e web Abilio all'indirizzo e-mail info@quimmo.it e al numero 0546 1912424 e sui siti www.pvp.giustizia.it e www.quimmo.it.

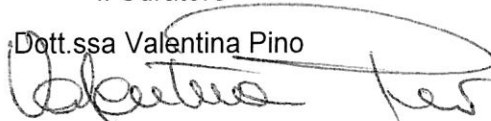
Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo

anticipo per fissare un appuntamento (società delegata all'assistenza prevendita ai soggetti interessati). A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta

La presente ordinanza dovrà essere pubblicata, per estratto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it> , sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Il Curatore

Dott.ssa Valentina Pino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valentina Pino', with a horizontal line drawn across it.