

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO 272/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Marco Seracini

Delegato alle operazioni di vendita: Avv. Daniela Fornaini

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO EX ART.107 co.1 L.F.

L'anno 2026 il giorno 18 del mese di Novembre alle ore 15.00, dinanzi all'Avv. Daniela Fornaini, Delegata alle operazioni di vendita con provvedimento del 25.02.2026, nel suo studio in Firenze, Via Masaccio 192, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano anche ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni e D.P.R. 380/01, il tutto come più e meglio descritto, compresi i dati catastali, nella consulenza estimativa redatta dal Geom. Francesco Scarpelli (CTU) il 01/12/2025, da intendersi qui integralmente riportata ed a cui si fa completo riferimento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Montecatini Terme (FI) Via Papa Giovanni XXIII n.1 piena proprietà di

- **appartamento di 120 mq circa** sito al piano terreno rialzato e composto da soggiorno, cucina, pranzo, due camere, bagno, wc di servizio, disimpegni, oltre ampio resede con terrazza di pertinenza esclusiva che si estende sui tre lati dell'unità immobiliare e locale ripostiglio di mq.6 al piano seminterrato;
- **posto auto coperto di mq. 14 circa** sito al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile condominiale;
- **quota di 48/1000 dell'appartamento del custode sito al piano seminterrato**

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia

L'immobile è attualmente occupato da soggetti terzi, in assenza di titolo validamente opponibile all'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT) i beni sono così identificati:

- Appartamento e ripostiglio: Foglio 16, P.lla 119, Sub. 3, Categoria A/3 di Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 122, Rendita Catastale Euro 794,05;
- Autorimessa al piano seminterrato: Foglio 16, P.lla 119, Sub. 17, Categoria C/6 di Classe 5, Consistenza mq. 15, Rendita Catastale Euro 92,96
- Appartamento del custode: Foglio 16, P.lla 119, Sub. 12 di Classe A/3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq.45, Rendita Catastale Euro 129,11 .

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili subastati è stato costruito con Licenza Edilizia n. 220/1963 rilasciata il 11/04/1963 Richiesta Prot. N. 04231 del 08/03/1963 “Costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione”.

Risultano quindi i successivi titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 237/1965 rilasciata il 05/07/1965 – Richiesta Prot. N. 7083 del 06/05/1964 per variante al progetto originario;
- Permesso di Abitabilità N. 1118 del 07/11/1964 – Prot. N. 12635
- Pratica di Condonò Edilizio Legge N. 47/1985 – Richiesta Prot. N. 6085 del 29/03/1986 - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 987 del 14/05/1988 per lavori di chiusura veranda
- DIA N. 2308/2000 – Prot. N. 2620 del 28/01/2000 per ripristino parti condominiali
- DIA N. 2005/0151 – Prot. N. 7906 del 08/03/2005 per opere di manutenzione straordinaria
- DIA N. 2005/0710 – Prot. N. 32036 del 10/10/2005 per deposito variante finale a DIA N. 2005/0151”

- Dichiarazione di Fine Lavori – Prot. N. 32037 del 10/10

Il CTU ha accertato

- una difformità nella planimetria in atti dovuta alla mancata rappresentazione di una delle due finestre della camera.
- una difformità tra lo stato attuale dei luoghi di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Montecatini Terme. I titoli autorizzativi prevedevano un ampio locale adibito a ripostiglio oltre allo spazio prospiciente destinato alla sosta dei veicoli (posto auto coperto). Detto spazio è stato poi frazionato ricavandone due cantine-ripostiglio e due posti auto.

A quanto indicato dal CTU le difformità sono suscettibili di regolarizzazione e i costi necessari sono già stati detratti dal prezzo di stima.

Si precisa che l'immobile risulta trasferito dall'esecutato ad altro soggetto estraneo al fallimento con atto di adempimento di obbligo giudiziale del 15.01.2013 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 13/02/2013 al n.365 R.P.. Tale atto è stato dichiarato inefficace nei confronti della massa dei creditori con sentenza n.532/2019 del Tribunale di Firenze, confermata con sentenza n.1139/2021 della Corte di Appello di Firenze, divenuta definitiva a seguito del decreto 31/01/2025 della Corte di Cassazione che ha dichiarato l'estinzione del ricorso R.Gen. n. 24322/2021.

La domanda giudiziale proposta dalla Curatela è stata ritualmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 15/01/2018 al n.225 R.P.. La sentenza n. 532/2019 del Tribunale di Firenze che ha dichiarato l'inefficacia relativa, come confermata dalla sentenza n.1139/2021 della Corte d'Appello, è stata annotata alla trascrizione dell'atto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 28/05/2026 al n.344 R.P.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Prezzo base d'asta **€ 152.000,00**

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di ¼) **€ 114.000,00**

Rialzo minimo **€ 4.600,00**

Deposito cauzionale pari almeno ad 1/10 del prezzo base d'asta quindi almeno € 15.200.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, 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 del codice civile, 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 alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati nella perizia in atti che fa fede 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 in ogni caso alla perizia in atti, la vendita 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.

Ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e /o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

REGIME FISCALE

La vendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) del D.P.R. 633/72, ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastale.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto potranno depositare le offerte entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 17 Novembre 2026 (giorno antecedente la vendita).

Il deposito dell'offerta si effettua presso lo studio della Delegata alle operazioni di vendita Avv. Daniela Fornaini, nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 previo appuntamento telefonico.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati **esclusivamente** il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere soggetto diverso dall'offerente) la data della vendita e l'indicazione della procedura "*Fallimento 272/2016*".

Il ricevente provvederà all'identificazione di colui che deposita la busta chiusa, a fare e trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta la data di presentazione e l'ora di consegna, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

L'offerta deve essere ferma ed irrevocabile ex art. 571, 3° comma, c.p.c. e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art.583 c.p.c..
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta, con eventuale richiamo al numero del lotto;
- e) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ alla base d'asta indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;

- f) il termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) **in caso di offerente persona fisica:** copia di un documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente;
- 2) **in caso di offerente persona giuridica:** copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante e copia delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede alla presentazione dell'offerta;
- 3) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,** dovranno essere indicati i dati anagrafici del coniuge e, se del caso, dovrà essere allegata dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c.. All'offerta dovrà essere allegata la copia dei documenti di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente e del coniuge;
- 4) **se l'offerta è effettuata dal genitore o dal tutore per conto di un minorenne,** dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta nonché copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 5) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno,** dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare,
- 6) **per l'ipotesi di cittadino straniero,** l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi nonché i documenti di identità e il codice fiscale in corso di validità dell'offerente:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
 - da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno

di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro Stato di appartenenza.

DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE

L'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dovrà dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e energetica e la certificazione/attestato di prestazione energetica, dichiarando di volersi assumere direttamente tali incombenze.

DEPOSITO CAUZIONALE

L'offerta deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, pari almeno al 10% del prezzo base d'asta**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. 272/2016" da inserire nella busta medesima.

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

MODALITA' DI VENDITA

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dal Delegato alle operazioni di vendita Avv. Daniela Fornaini, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi, presso il proprio studio il giorno **18 Novembre 2026 alle ore 15.00**

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida, per importo uguale o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'immediata aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di più offerte valide riguardanti il medesimo Lotto, sarà invece immediatamente tenuta una gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aumento minimo obbligatorio pari a **Euro 4.600**, sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente. Ove nessuno degli offerenti sul medesimo Lotto partecipi alla gara, il bene sarà aggiudicato sulla base dell'offerta più alta, oppure nell'ipotesi in cui siano

state presentate più offerte valide e di pari importo, all'offerente che abbia depositato l'offerta per primo.

Ove l'offerente non si presenti, se la sua offerta è l'unica presentata per il lotto, si farà comunque luogo all'aggiudicazione. In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo alla gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente.

In tutti i casi in cui l'unica o migliore offerta (eventualmente così risultante anche all'esito della gara) sia invece inferiore al prezzo base, non sarà dato corso all'immediato accoglimento, restando comunque ferma ed irrevocabile per l'offerente fino al centoventesimo giorno successivo alla data di presentazione, termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo raccomandata a.r. o PEC, l'eventuale accettazione dell'offerta. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nel termine di cui al punto precedente, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'unica o migliore 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.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Delegato alle operazioni di vendita del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

L'atto di trasferimento dell'immobile sarà perfezionato da Notaio a scelta dell'aggiudicatario con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dello stesso ad esclusione delle spese accessorie per la cancellazione delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il saldo prezzo.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi allo studio del Delegato alle operazioni di vendita Avv. Daniela Fornaini (Tel. 055/573841, danielaforaini@libero.it).

Per la visita dell'immobile è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Marco Seracini (Tel 3394049371 mail marco.seracini@studioseracini.it)

Firenze, 21.09.2026

Il Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Daniela Fornaini