

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 **24 novembre 2026** alle ore **9.30** 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 10 (dieci) 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 (appartamento 1 scala B)

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 garage e locale cantina al piano terreno.

I beni sono liberi da persone.

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

- **particella 607 subalterno 38**, Via della Stazione piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 82, totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita euro 289,22 (appartamento);
- **particella 607 subalterno 7**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, superficie mq. 28, rendita euro 59,91 (autorimessa).

Prezzo base d'asta	Euro	16.765,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	12.575,00

LOTTO 2 (appartamento 3 scala B)

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 garage e locale cantina al piano terreno.

I beni sono liberi da persone.

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

- **particella 607 subalterno 39**, Via della Stazione piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita euro 325,37 (appartamento);
- **particella 607 subalterno 10**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, superficie mq. 25, rendita euro 63,11 (autorimessa).

Prezzo base d'asta	Euro	16.895,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	12.675,00

LOTTO 3 (appartamento 4 scala B)

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.

I beni sono liberi da persone.

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

- **particella 607 subalterno 26**, Via della Stazione piano 2, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita euro 289,22 (appartamento);
- **particella 607 subalterno 8**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, superficie mq. 25, rendita euro 59,91 (autorimessa).

Prezzo base d'asta	Euro	23.150,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	17.365,00

LOTTO 4 (appartamento 7 scala B)

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 terzo, oltre posto auto scoperto al piano terreno, il primo sulla sinistra guardando dalla pubblica via.

I beni sono liberi da persone.

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

- **particella 607 subalterno 32**, Via della Stazione piano 3, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita euro 289,22 (appartamento);
- **particella 607 subalterno 4**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie mq. 12, rendita euro 12,39 (posto auto scoperto).

Prezzo base d'asta	Euro	14.180,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	10.635,00

LOTTO 5 (appartamento 10 scala A)

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 garage e locale cantina al piano terreno.

I beni sono liberi da persone.

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

- **particella 607 subalterno 40**, Via della Stazione piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 77, totale escluse aree scoperte mq. 68, rendita euro 289,22 (appartamento);
- **particella 607 subalterno 13**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, superficie mq. 27, rendita euro 59,91 (autorimessa).

Prezzo base d'asta	Euro	24.600,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	18.450,00

LOTTO 6 (appartamento 11 scala A)

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 garage e locale cantina al piano terreno.

I beni sono liberi da persone.

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

- **particella 607 subalterno 24**, Via della Stazione piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 69, totale escluse aree scoperte mq. 65, rendita euro 352,48 (appartamento);
- **particella 607 subalterno 14**, Via della Stazione piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, superficie mq. 25, rendita euro 59,91 (autorimessa).

Prezzo base d'asta	Euro	21.780,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	1.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	16.335,00

LOTTO 7 (appartamento 14 scala A)

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

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 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 pari o 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^a 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 (sessanta) 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, SPESE e ONERI

I trasferimenti di proprietà saranno soggetti ad IVA per opzione del cedente quale impresa costruttrice per cessione oltre il quinquennio.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni e' 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.

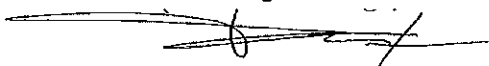
Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c. Maggiori informazioni possono essere fornite dai Curatori Fallimentari, Dott. Paolo Pobega e Dott. Federica Feci, presso la sede della società fallita, tel. 0571/843380, e-mail: fallimento2212019@gmail.com sul sito internet www.astegudiziarie.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, **4 SET. 2026**

I Curatori Fallimentari

Dott. Paolo Pobega



Dott. Federica Feci

