

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 **27 ottobre 2026 alle ore 9:30** dinanzi al Dott. Daniele Muritano, Notaio in Empoli, presso il suo studio in Empoli, Piazza Guido Guerra n. 8, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni in calce descritti, in un unico lotto, 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

Proprietà del 100% (salvo quanto specificato per il subalterno 3) di porzioni di un fabbricato a destinazione residenziale di quattro livelli fuori terra posto in Empoli (FI), loc. Serravalle, Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 64, e precisamente:

- appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto da tre vani utili ossia soggiorno-cucina e camera matrimoniale, oltre a terrazza ripostiglio e servizio igienico, scala interna con accesso diretto al piano terra e a due resedi (proprietà 100%);
- autorimessa, con accesso diretto dal piano primo, e posta al piano terra corredata da resede frontale, avente accesso da Via Gen. C.A. Dalla Chiesa n. 66, tramite passo carrabile (quota di comproprietà pari a ½ (un mezzo) – l'altra quota di ½ (un mezzo) è di pertinenza dell'unità immobiliare del fabbricato posta ai piani secondo e soffitta);
- cantina-deposito al piano terra, corredata di antibagno, bagno, con resede tergale e resede frontale, avente accesso, come l'autorimessa, da Via Gen. C.A. Dalla Chiesa n. 66 (proprietà 100%).

Le suddette unità risultano rappresentate al **Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, al foglio di mappa 3, particella 1988:**

- **Subalterno 1:** categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 333,11 (appartamento);
- **Subalterno 3:** categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita catastale € 104,58 (autorimessa – in vendita per la quota di ½ (un mezzo));
- **Subalterno 4:** categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 29 mq, rendita catastale € 101,85 (cantina-deposito).

Si precisa che le unità del piano terra (autorimessa e cantina) sono state di fatto trasformate e adibite a "taverna" con uso abitativo.

Le planimetrie catastali delle unità sono conformi al progetto approvato ma non al bene in loco, in particolare:

- L'appartamento presenta difformità sanabili sia rispetto ai progetti approvati che allo stato dei luoghi;
- L'autorimessa (in comproprietà) e il magazzino hanno subito una trasformazione per una diversa destinazione e utilizzo che non è possibile sanare secondo le attuali normative e regolamenti edilizi vigenti.

I beni sono occupati in forza di titolo non opponibile alla procedura, e precisamente di contratto preliminare di compravendita datato 20.11.07, registrato il 04.12.07 e non trascritto, avente termine per il rogito nei 120 dalla consegna dell'immobile.

L'immobile fu consegnato il 07.05.09 al solo di fine di eseguire le pulizie in attesa dell'abitabilità, la cui attestazione fu depositata in data 24.09.09, al Prot. 050515.

I Curatori hanno comunicato di avvalersi della facoltà di scioglimento dal citato contratto con comunicazione del 16.07.26 intimando il rilascio dei beni occupati entro e non oltre 30 giorni a far data dalla ricezione.

Prezzo base d'asta principale	Euro 133.050,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 5.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro 128.000,00

I beni di cui sopra risultano meglio 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, tra cui in particolare quella di passaggio pedonale e carrabile costituita al momento dell'acquisto delle aree di terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, con tutti i vincoli, oneri ed obblighi eventualmente derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di Empoli con atto ai rogiti del Notaio Daniele Muritano di Empoli del 9 maggio 2007, rep. 27.738/5.574, registrato a Empoli il 16 maggio 2007 al n. 2.760 serie 1t, e trascritto a Firenze in data 18 maggio 2007 al n. 13079 di reg. part..

Risulta da tale atto che la società fallita, proprietaria dei beni, al momento dell'acquisto delle aree dal Comune, si sia impegnata per sé e per i suoi aventi causa, nei confronti del Comune medesimo, ad effettuare i pagamenti di eventuali conguagli, qualora il prezzo pagato dal Comune ai proprietari per l'acquisizione delle aree trasferite alla società fallita avesse dovuto subire mutamenti a seguito di determinazione, di sentenza definitiva o cessione consensuale, che avessero fissato in maniera diversa le indennità di espropriazione, intendendosi automaticamente modificato in tal senso il corrispettivo della cessione a suo tempo effettuata.

Si precisa che la citata convenzione, pur prevedendo un prezzo massimo per la vendita, non limita il prezzo conseguibile nell'ambito della presente vendita concorsuale.

Il vincolo del prezzo massimo resterà tuttavia opponibile all'aggiudicatario con riferimento agli atti di disposizione che questi dovesse successivamente compiere sino alla scadenza della convenzione o alla sua rimozione. Pertanto, in caso di successiva alienazione, l'aggiudicatario dovrà rispettare il prezzo massimo di cessione determinato secondo la convenzione e aggiornato dal Comune, salvo che il vincolo sia nel frattempo cessato o sia stato rimosso mediante apposita convenzione di affrancazione.

Il prezzo conseguito nella presente vendita non costituirà affrancazione del bene né nuovo parametro convenzionale per le successive alienazioni.

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, dalla perizia in atti risulta che l'edificio, identificato come Lotto 7, di cui le porzioni immobiliari oggetto del presente avviso fanno parte, è stato realizzato su area P.E.E.P. e precisamente su aree di terreno acquistata dalla società fallita con la convenzione di cui sopra detto e realizzato in forza del permesso a costruire n. 65/2007 del 4 luglio 2007 e successive varianti in corso d'opera n. 23/2009 del 16 aprile 2009 e n. 36/2009 del 18 giugno 2009, denuncia di inizio attività n. 466 del 03/08/2009 (per completare la costruzione delle recinzioni dei lotti 7 e 8); la relativa comunicazione di fine lavori per tutti gli edifici, compreso quello del Lotto 7, e' stata depositata in data 29 giugno 2009 con prot. 36310, mentre quella relativa alle opere di urbanizzazione e' stata depositata in data 10 luglio 2009 con prot. 38652; la fine lavori per la D.I.A. dei lotti 7 e 8 è stata datata 08/09/2009 prot. 0047501 mentre la certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Empoli in data 24 settembre 2009 con prot. 50515.

Nella perizia in atti si precisa che sono state riscontrate delle difformità edilizie; per quanto è stato possibile accertare l'attuale occupante ha di fatto variato la destinazione di progetto dell'autorimessa e del locale di deposito, modificandone la distribuzione interna e l'utilizzo, senza aver dato luogo a specifica pratica edilizia. Pertanto, al fine di conseguire la perfetta conformità edilizia urbanistica e catastale per la destinazione non residenziale dell'autorimessa e locale di deposito dovrà essere presentata apposita pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria e successiva denuncia di variazione planimetrica catastale in aggiornamento per le quali è stato conteggiato un costo di circa € 3.450,00 oltre alla demolizione del camino e lo smontaggio della cucina per ripristinare la destinazione di progetto del piano terra perché risulta l'unica soluzione consentita dall'attuale regolamento edilizio. Tali attività e spese necessarie per l'ottenimento della conformità edilizia urbanistica e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario/acquirente le spese per l'eventuale liberazione delle unità da persone e cose, qualora l'occupante non le rilasci spontaneamente.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua spese, dotarsi dell'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari, se richiesto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa al lotto unico posto in vendita, 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.

MODALITÀ 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 Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8 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.

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 e PEC 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 e PEC 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.p.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 offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze".

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Daniele Muritano presso il suo studio in Empoli, Piazza Guido Guerra n. 8, 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 gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo 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 sul saldo del prezzo) 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 90 (novanta) 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. Daniele Muritano di Empoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene, che risultano da prospetto, agli atti della procedura, che è possibile richiedere alla società fallita o al Notaio delegato.

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 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 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, 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.

Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c.

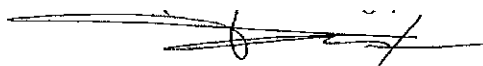
Maggiori informazioni possono essere fornite dai Curatori Fallimentari, Dott. Paolo Pobega e Dott. Federica Feci, presso la sede della società fallita, tel. 0571/843380, e-mail: fallimento2212019@gmail.com sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, - **6 AGO. 2026**

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott.ssa Federica Feci)

