Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Fallimento n. 221/2019
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 09:30** e seguenti 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, in un unico lotto, dei beni in calce descritti e alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni sia rispetto allo stato manutentivo sia rispetto allo stato urbanistico 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

LOTTO UNICO
Piena proprietà porzioni di fabbricato condominiale sito in Comune di Piombino (LI), Via Ischia n. 4 e precisamente:
- appartamento per civile abitazione, piano quarto, con affaccio prevalente sul fronte principale composto da due vani utili ossia soggiorno-ingresso-angolo cottura, camera matrimoniale, corridoi, servizio igienico e ripostiglio oltre a un balcone accessibile dal soggiorno, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 641, categoria A/2, classe 3^, consistenza 3 vani, rendita € 457,06;
- box auto al piano seminterrato accessibile sia dalla rampa carrabile che si innesta sulla pubblica via, sia dal vano scale condominiale interno, provvisto anche di ascensore, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 675, categoria C/6, classe 7^, consistenza 17 mq, rendita € 115,02;

L'appartamento è libero da persone e cose, mentre nel garage sono presenti oggetti non di proprietà della procedura per i quali è stato sollecitato il ritiro.

Prezzo base d'asta principale	**Euro**	**86.250,00**
Aumento minimo in caso di gara	**Euro**	**3.000,00**
Base d'asta per le offerte residuali	**Euro**	**64.690,00**

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.
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 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; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
L'appartamento risulta libero da persone e cose mentre il garage risulta occupato da suppellettili di proprietà di terzi; è esclusa la responsabilità della procedura fallimentare per oneri o spese derivanti dalla eventuale necessità di sgombrare, rimuovere e/o smaltire beni mobili e/o sostanze di qualsiasi tipo e natura ivi presenti al momento della consegna; tali oneri o spese faranno carico in via esclusiva all'acquirente. Qualora tali spese siano sostenute dalla procedura, tali importi saranno inseriti nel fondo spese che dovrà essere depositato dall'aggiudicatario/acquirente)al momento del versamento del saldo prezzo.
A titolo informativo si precisa i beni di cui al lotto unico oggetto del tentativo di vendita sono stati oggetto del preliminare di compravendita del 28/10/2009, (registrato ma non trascritto e quindi non opponibile alla procedura), per il quale il promittente acquirente ha dichiarato di non voler dar corso riconsegnando i beni alla procedura e, rinunciando (entrambi)ad ogni reciproca pretesa, domanda od azione relativa o connessa al suddetto preliminare.
Si precisa che con atto del 16/05/2008 il Comune di Piombino ha ceduto alla società fallita la proprietà dell'area relativa al lotto 1 dell'intervento unitario denominato IU13, facente parte del Programma Integrato di Intervento riguardante l'ambito del PEEP in loc. Montemazzano, rappresentato al N.C.T. del Comune di Piombino al foglio di mappa 74 particella 1647 di mq 1420. Detta cessione è stata fatta ai sensi e per gli effetti dell'art 35 della legge 865/71 del Decreto Regionale 4114/2005 e della convenzione quadro sottoscritta in data 18/06/2007 rep. 3707 nella quale erano stati definiti i contenuti e le modalità di realizzazione concreta del programma.
Su dette aree, la società fallita ha realizzato, così come previsto dalla convenzione quadro del 2007 e disciplinato nella convenzione sottoscritta con il Comune di Piombino in data 16/05/2008, un edificio costituito da 40 alloggi fra cui l'appartamento e relativa pertinenza oggetto del presente tentativo di vendita.
Sotto il profilo urbanistico, dalle perizie in atti risulta che, il fabbricato ad uso residenziale e commerciale di cui fa parte il lotto unico oggetto di vendita, è stato realizzato su area facente parte di programma di intervento di edilizia residenziale e precisamente su aree acquistate con atto ai rogiti del Vice Segretario Generale del Comune di Piombino in data 16/05/2008, rep. 4144, trascritto a Volterra in data 23 giugno 2008 al n. 3638 di reg. part., e realizzato in forza del permesso a costruire Pratica 1041/2026 e Variante finale Pratica n. 237/2010. Successivamente è stata depositata l'attestazione di abitabilità o agibilità prot. 11931 del 03/05/2010. Le unità risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.
Con riferimento ai maggiori oneri di esproprio indicati nella relazione peritale in atti si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova anche con riferimento a detti oneri che pertanto, se dovuti, saranno da considerarsi accessorio e onere della presente vendita.
La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato

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

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Daniele Muritano, 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 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 dov'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, se posseduta, PEC dell'offerente-persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno esser indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà esser sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare);
2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico, 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.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 e' 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 e del fondo spese 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.
9) Marca da bollo da Euro 16,00.
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".

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Dott. Daniele Muritano presso il suo studio in Empoli (FI), 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 rinunzia 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 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 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. Daniele Muritano di Empoli.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi all'aggiudicazione all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN e

al trasferimento del bene, da corrispondersi al momento dell'atto notarile di trasferimento.
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 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 dei beni 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, 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.
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, 19 OTT. 2026

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega) *(Dott.ssa Federica Feci)*