

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di :

Sentenza del Tribunale di Firenze del 25/06/2012 Fallimento n. 136/2012

GIUDICE DELEGATO : Dott. Maria Novella Legnaioli

CURATORE: Dott. Michele Di Rauso

* * * * *

Invito a proporre offerte migliorative

Ill.mo Sig. Giudice Delegato della procedura in epigrafe, il sottoscritto curatore dott. Michele Di Rauso con studio in Firenze Via Capo di mondo n. 56 int. 2 tel. 055/672619 e-mail info@studiodirauso.it, nominato curatore del fallimento

C.F. 01077340527 dichiarato con sentenza del 25/06/2012 Fallimento n. 136/2012

Vista

- la Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 Settembre 2012;
- l'approvazione del Programma di Liquidazione ex art. 104 ter L.F. avvenuta in data 12 gennaio 2014 e successive integrazioni;
- L'impossibilità di nomina del Comitato dei Creditori, provvede il Giudice delegato, in via suppletiva, ai sensi dell'art. 41 c.4 L.F. (così come modificato dal D.lgs n. 169/2007),
- Il provvedimento del 01 Ottobre 2012 con cui il Tribunale di Firenze, Volontaria Giurisdizione, ha autorizzato la Curatela a effettuare un invito a offrire offerte migliorative;

- la relazione peritale a firma dell'Arch. Luca Baragli, con studio in Bagno a Ripoli via degli Olmi 19, che qui si intende integralmente riportata;

Premesso che

- in data 24 Settembre 2025 lo scrivente ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto per euro 30.600,00, valida per i lotti 5 e 6 relativi a due posti auto scoperti, e del lotto unico inerente al rudere nel comune di Certaldo qui sotto meglio riportati:

LOTTO 5

Nel Comune di Castelnuovo Berardenga, località Guistrigona, strada comunale del Chiantino.

Posto auto scoperto (terzo posto auto da destra per chi guarda i posti auto prospicienti il fabbricato autorimesse) La superficie utile è di circa 12 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga l'immobile è così identificato: foglio di mappa 181, particella 57, subalterno 46, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale € 14,87 strada comunale del Chiantino piano S1.

L'immobile è libero

Il prezzo base indicato nella CTU estimativa in atti è di € 2.160,00

LOTTO 6

Nel Comune di Castelnuovo Berardenga, località Guistrigona, strada comunale del Chiantino.

Posto auto scoperto (terzo posto auto da sinistra per chi guarda i posti auto prospicienti il fabbricato autorimesse) La superficie utile è di circa 12 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga l'immobile è così identificato: foglio di mappa 181, particella 57, subalterno 41, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale € 14,87 strada comunale del Chiantino piano S1.

L'immobile è libero

Il prezzo base indicato nella CTU estimativa in atti è di € 2.160,00

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito in Certaldo (FI), località Bagnano – La Valle, con accesso dalla strada vicinale dei Fuscelli, di uso pubblico, composto per la maggior parte da un fabbricato in corso di restauro e risanamento i cui lavori risultano sospesi dal 2008, oltre a resede e terreno agricolo che circondano l'edificio.

Con l'intervento edilizio svolto nell'edificio fino alla sospensione dei lavori, al piano terra sono state realizzate la quasi totalità delle murature esterne e parzialmente quelle interne, è stato realizzato il solaio, con il sovrastante solaio di calpestio al piano primo, risultano realizzate scale di collegamento tra interno ed esterno dell'edificio e di collegamento tra piano terra e piano primo; al piano primo è stata costruita una porzione di fabbricato, con murature esterne e parte di quelle interne, solai e piano di copertura comprensivo di porzione di manto di coppi ed embrici ed è stato realizzato l'intero solaio di calpestio.

La porzione di fabbricato in corso di costruzione - che risulta essere la maggiore consistenza dell'intero edificio - una volta terminato l'intervento edilizio si presenterà distribuita su due piani fuori terra (terra e primo) oltre ad una parte posta al piano secondo e porzione interrata - la proprietà, a fine ristrutturazione, sarà divisa in tredici unità immobiliari adibite a civile abitazione, tutti gli appartamenti saranno formati da più vani comprensivi di zona cottura, servizi ed accessori; gli spazi esterni saranno adibiti a più funzioni, precisamente, posti auto scoperti, percorsi carrabili, percorsi pedonali ed aree a verde sistemate a prato rustico e piantumazione di alberature tipiche locali.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Certaldo il fabbricato risulta censito:

* a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di costituzione reg.ta al 117687.1/1990 del 13 febbraio 1990, in atti dal giorno 8 maggio 1991, e successive denuncia di variazione reg.ta al n. A00481/1997 del 30 gennaio 1997 per acquisizione parziale della denuncia prot. 43223 del 13 febbraio 1990, frazionamento per trasferimento diritti, ampliamento e diversa distribuzione degli stazi interni, di variazioni toponomastiche richieste dal Comune reg.te ai nn. 5572.1/2011 e

5578.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022942), al n. 5583.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022954), al n. 5590.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022962), al n. 5591.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022963), al n. 47884.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109271), al n. 47885.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109272), al n. 47887.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109274), al n. 47888.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109275), al n. 47889.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109276), di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC reg.te al n.34208.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103115), al n.34209.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103116), al n.34210.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103116), al n.34211.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103118) ed al n.34212.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103119), in **Fig. 65 – Mapp. 116:**

- **sub. 500** – località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1 - cat. A/4 – classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale 136 mq - R.C. euro 335,70 (classamento e rendita validati - D.M. 701/94);

- **sub. 501** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1, Cat. F/2;

- **sub 502** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1 - Cat. F/2;

- **sub 503** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1 - Cat. F/2;

- **sub 504** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. S1 - Cat. F/4;

* a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di unità afferente su resede pertinenziale reg.ta al n. 913.1/2005 del 29 marzo 2005 (Prat. n. FI0081729), e successive denunce di variazione di toponomastica richieste dal Comune reg.te al n. 5607.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022982), al n. 47896.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109283), di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC reg.ta al n. 34219.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103126)

- in **Fig. 66 – Mapp. 148 -sub. 2** – località la Valle di Bagnano n. 14, p. T - Cat. F/4;

* a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di unità afferente su resede pertinenziale reg.ta al n. 912.1/2005 del 29 marzo 2005 (Prat. n. FI0081724), e successive denunce di frazionamento per trasferimento diritti reg.ta al n. 8590.1/2005 del 19 aprile 2005 (Prat. n. FI0100514), di variazione di toponomastica richieste dal Comune reg.te al n. 5608.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022983), al 5609.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022984), al n. 47897.1/2011 del 14

marzo 2011 (Prat. n. FI0109284), al n. 47898.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109285), di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC reg.te al n.34220.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103127) e al n.34221.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103128) – in **Fg. 65 – Mapp. 116:**

- **sub. 508** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T - Cat. F/4;

- **sub. 509** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T - Cat. F/4.

Al C.T. del Comune di Certaldo, i terreni risultano censiti in **Fg. 65:**

- **Mapp. 121** - Ha 0.04.35 – uliveto vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 1,57 - R.A. euro 1,24;

- **Mapp. 122** - Ha 0.00.43 – area rurale.

Conformità catastale. Dalla relazione tecnica del CTU risultano delle incoerenze tra la forma del fabbricato distinto al C.F. e quanto graficizzato nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico, il quale, inoltre, riporta il solo piano terreno, omettendo i piani primo ed interrato. La rappresentazione iscritta al Catasto Terreni individua correttamente la porzione di terreni di proprietà.

Stato occupazionale: libero.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica, dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato è di remota costruzione, riportato nel Catasto Generale Toscano già dalla seconda metà del XIX secolo con il toponimo "Podere della Valle".

Successivamente, il bene è stato interessato dai seguenti titoli edilizi abilitativi:

* Denuncia di Inizio Attività depositata in data 2 agosto 2004 – prot. n. 15594, pratica n. 373/04;

* Autorizzazione ai fini Ambientali n. 29 del 13 dicembre 2004;

* Comunicazione di inizio lavori depositata in data 27 giugno 2006 - prot. 13948;

* Ordinanza di sospensione dei lavori in data 17 aprile 2007;

* Denuncia di Inizio Attività depositata in data 29 agosto 2007 – prot. n. 16499, pratica n. 375/2007, per la ripresa dei lavori dell'intervento di cui alla pratica n. 373/04;

* Attestazione di conformità in sanatoria del 25 marzo 2008 n. 3;

* Denuncia di Inizio Attività pratica n. 143/2008;

* Comunicazione sospensione cantiere depositata in data 24 luglio 2008 – prot. n. 14111.

Servitù: dai titoli di provenienza risultano le seguenti servitù:

- (i) servitù di passaggio per l'attraversamento e l'installazione di cavi, condutture, pozzetti, deposito, impianto smaltimento acque reflue, condotte necessarie a tutti gli allacciamenti delle reti degli impianti tecnologici e degli impianti di depurazione, a favore dell'intero complesso immobiliare suddescritto, contro i beni censiti al C.T. del Comune di Certaldo in Fg. 66 – Mapp. 154; nonché favore delle porzioni del complesso immobiliare censite al C.F. del Comune di Certaldo in Fg.65 – Mapp. 116 - Subb. 500, 501, 502, 503, 504, 508 e 509 e in Fg.66 – Mapp. 148 -sub. 2, contro i beni distinti al C.F. del Comune di Certaldo in Fg. 66 – Mapp. 148 – sub 1 e Fg. 65 – Mapp. 116 – sub. 507;

- (ii) servitù reciproca di passo pedonale e carrabile costituita tra i terreni già distinti al C.T. del Comune di Certaldo in Fg. 65 - Mapp. 116 e 151.

Il prezzo base indicato nella CTU estimativa in atti è di € 359.037,00

- L'offerta di acquisto (qui richiamata) risulta valida, efficace ed irrevocabile;

Invita

Eventuali interessati a presentare offerte migliorative rispetto al prezzo offerto sopra indicato e

Determina

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative che dovranno essere integralmente rispettate:

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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 qualsiasi 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.

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 del bene, si rimanda in ogni caso alla perizia in atti.

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 nel fabbricato 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 nel presente invito ad offrire, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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;

- 2) Le manifestazioni di interesse, contenenti l'indicazione del lotto, del prezzo (non inferiore al valore dell'offerta irrevocabile pervenuta sopra indicata) – ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta - corredate di marca da bollo da Euro 16,00, redatte in unico originale, dovranno essere depositate (previo appuntamento telefonico) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno **27 Novembre 2025** (giorno antecedente l'apertura delle buste) presso lo studio del Curatore Dott. Michele Di Rauso, posto in Firenze, Via Capo di Mondo 56/2, nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00. L'offerta è fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura

privata autenticata dal notaio concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare; nel caso di offerta fatta per persona da nominare, questa risulterà valida solo se formulata a mezzo di procuratore legale.

- 3) L'offerta deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo indicato nella stessa**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a " *Fallimento RF136/2012* ", da inserire nella busta medesima;
- 4) 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 " *Fallimento RF 136/2012* ". 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 di acquisto dovrà contenere:

DATI RELATIVI ALL'OFFERENTE: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è un minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Sono ammesse le offerte per persona da nominare di cui all'art. 583 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente.

DATI RELATIVI ALL'OFFERTA

Dati identificativi del bene per il quale è proposta con eventuale richiamo al numero del lotto;

Prezzo offerto non inferiore al valore dell'offerta irrevocabile pervenuta sopra indicata;

Modalità di pagamento;

Termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo (ove l'offerente indichi un termine minore tale circostanza potrà essere valutata per individuare l'offerta migliore).

DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE

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

- 5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte dal Curatore, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi presso il proprio studio, il giorno **28 Novembre 2025** alle ore **10:00**.

L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Qualora non vi siano offerte migliorative si procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene all'attuale offerente.

Qualora invece fossero presentate offerte migliorative valide si farà luogo alla gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente.

La prima offerta obbligatoria in aumento così come i rilanci successivi non dovrà essere inferiore ad **Euro 450,00**.

Se nessun offerente rilancia l'aggiudicatario sarà colui che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo ed in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda.

L'offerente che sia rimasto aggiudicatario dovrà versare nelle mani del Curatore il saldo prezzo a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “ *Fallimento RF*

136/2012” entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore

a 30 giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione. La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al

Notaio Dott. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10- fax. 0574/511942 - PEO:

fdambrosi@notariato.it - PEC: francesco.dambrosi@postacertificata.notariato.it;

6) Tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari) saranno a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

7) Gli Immobili sono meglio descritti nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - redatta dall'arch. Luca Baragli e consultabile pressolo studio del Dott. Michele Di Rauso, in Firenze (FI) via Capo di Mondo n.56, i siti www.astegiudiziarie.it, Portale delle Vendite Pubbliche.

8) La presentazione della domanda di partecipazione alla gara costituisce accettazione di tutte le condizioni e modalità contenute nel presente bando di vendita che si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita sui quali grava, pertanto, l'onere di apprendere il contenuto delle valutazioni immobiliari.

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



Perfezionata l'operazione di aggiudicazione e trasferimento si procederà, ex art. 108 L.F., alla cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni pregiudizievoli a spese e cura della Procedura.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi allo studio del Curatore Dott. Michele Di Rauso (Tel. 055/672619, email info@studiodirauso.it).

Firenze, 15 Ottobre 2025



Il Curatore

Dott. Michele Di Rauso

