

TRIBUNALE DI FIRENZE

- Sezione fallimentare -

Fallimento n. 206/2015

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Curatore: Dott. Marco Di Geronimo

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Marco Di Geronimo rende noto che è in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., il bene più avanti descritto con la forma della vendita senza incanto con offerta irrevocabile ed eventuale gara tra gli offerenti secondo le modalità di seguito esposte, da effettuarsi presso lo studio professionale dello stesso Curatore posto in Firenze, alla Via Bonifacio Lupi nr. 29, per il giorno 29 giugno 2026 alle ore 10:30.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Lotto Unico

Quota indivisa pari al 5% della piena proprietà di un terreno sito nel Comune di Empoli (FI), Località Ponzano, in zona periferica sud-est del centro abitato compresa tra Via di Ponzano e Via dell'Olivo, di superficie complessiva pari a mq. 12.700, di natura pianeggiante con forma irregolare, sul quale insistono due linee di alta tensione da 132 KV collegate alla vicina centrale di trasformazione ENEL.

La quota in vendita corrisponde a una superficie pari a mq. 635,00 ed è di esclusiva proprietà della [REDACTED], socia accomandataria della società dichiarata fallita in estensione ex art. 147 L.F. e anch'essa fallita in proprio.

Il terreno, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, è classificato quale Zona di Espansione C1 (ambiti di trasformazione) – Ambito di trasformazione soggetto a Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. 3.2, U.T.O.E. n. 3 “La città separata”, con destinazione prevista principalmente residenziale e con i parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda norma vigente.

Al Catasto Terreni del Comune di Empoli (FI) il bene risulta così censito:

- foglio di mappa 25, particella 85, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 1 are 27 ca 00 (mq. 12.700), reddito dominicale Euro 67,14, reddito agrario Euro 49,19.

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

La quota oggetto di vendita è gravata dalla compresenza di nr. 11 ulteriori comproprietari, come risultante dalla visura storica per immobile prodotta nella perizia in atti.

Prezzo base	Euro 18.288,00
Aumento minimo	Euro 500,00
Deposito cauzionale minimo	Euro 1.828,80

* * * * *

Il bene risulta meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Jacopo Ciatti in data 30 marzo 2026, consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore e sul sito www.astegiudiziarie.it.

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, accessori, ragioni e azioni, e 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 c.c., né a vincoli o servitù di qualsivoglia genere. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la vendita ha ad oggetto una **quota indivisa** del compendio immobiliare e che, pertanto, l'aggiudicatario subentrerà nella comunione pro indiviso unitamente agli altri comproprietari, con tutte le conseguenze di legge in tema di amministrazione del bene comune e di eventuale futuro giudizio di divisione.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Il bene in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Jacopo Ciatti, che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto**.

In relazione alla situazione e conformità urbanistica del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (IVA, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (oneri notarili, trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste**, presso lo studio del Curatore, **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa**.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n. 206/2015" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

PREZZO BASE

Lotto Unico: Euro 18.288,00

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

Essa deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una **società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- l'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base sopra indicato;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
 - se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c.

* * * * *

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 29 giugno 2026, alle ore 10:30**, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., presso lo studio del Curatore.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con **rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di Euro 500,00**; ove 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, all'offerta depositata per prima.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà essere dotato, ove necessario, di certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla sottoscrizione del rogito notarile e alla successiva firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4°, L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “**Curatela Fallimento n. 206/2015**” entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il “**fondo spese**”, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

È applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale “fondo spese”.

PUBBLICITÀ E COMUNICAZIONI AI COMPROPRIETARI

Il presente avviso di vendita è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul portale www.astegiudiziarie.it e, per estratto, sull'inserito domenicale del quotidiano “La Nazione”.

Il presente avviso è altresì notificato, a mezzo PEC ovvero, in difetto, a mezzo raccomandata A.R., a tutti gli altri comproprietari della particella n. 85 di cui al foglio 25 del Catasto dei Terreni del Comune



di Empoli (FI), così come risultanti dalla visura storica per immobile in atti,



in conformità all'indicazione contenuta nel provvedimento del Giudice Delegato del 12 aprile 2026.

Si informa che, previo appuntamento, è consentita la visita del bene posto in vendita.

Maggiori informazioni presso il Curatore Dott. Marco Di Geronimo, telefono 055/0776240, email marcodigeronimo@commercialisti.fi.it, oppure sul sito www.astegiudiziarie.it.



Firenze, 25 aprile 2026

IL CURATORE

Dott. Marco Di Geronimo

