

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 **24 febbraio 2026** alle ore **9:30** 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, dei beni in calce descritto 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 LOTTI

## LOTTO UNICO (Cespite 2 delle perizie)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiale sito nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Lino Chini n. 95 e precisamente:

- appartamento situato al piano secondo con ingresso dal corridoio condominiale posto a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale, ed è composta da due vani utili ossia soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, più disimpegno e servizio igienico oltre a una terrazza accessibile sia dal soggiorno che dalla camera matrimoniale;
- garage al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune esterna avente il civico 95/A.

Tali unità sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa 43:

**particella 1679 subalterno 30**, Via Lino Chini 95 piano 2, categoria A/2, Classe 2, consistenza vani 3, rendita Euro 278,89(appartamento);

**particella 1679 subalterno 62**, Via Lino Chini 95/A piano S1, categoria C/6, Classe 6, consistenza mq. 13, rendita Euro 73,85 (garage).

Detti beni risultano occupati in forza di contratto di locazione del 12.05.2006, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, avente durata 6+2 anni a decorrere dal 15.05.2006, poi rinnovatasi tacitamente e per il quale è stata comunicata formale disdetta per la scadenza al 15/05/2026 ricevuta dalla conduttrice.

Prezzo base d'asta principale	Euro 108.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 3.000,00
Base d'asta per offerta residuale	Euro 81.000,00

## 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, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui è stato realizzato il fabbricato medesimo, vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di

Sesto Fiorentino, con atto sottoscritto in data 07 ottobre 2003, rep. 31.823, registrato a Firenze il 15 ottobre 2003 e trascritto a Firenze il 21 ottobre 2003 al n. 26477 di registro particolare. Con detta Convenzione il Comune di Sesto Fiorentino assegnava alla società fallita il diritto di superficie per 99 anni, rinnovabile per un periodo non superiore a 99 anni, di un'area edificabile identificata come "Lotto 3/8 del comparto Chini area P.E.E.P. distinta al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino al foglio di mappa 43 particelle 1677 e 1679 di mq. 2071; la stessa convenzione imponeva alcune limitazioni per le vendite e locazioni degli immobili, riferite ai requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari, i criteri e il prezzo di cessione e locazione e le tipologie e caratteristiche degli alloggi.

Con Convenzione per la soppressione dei limiti alla vendita e alla locazione del 17/11/2017 rep. 23597, registrata a Firenze il 11 dicembre 2017 al n. 36718 e trascritta a Firenze il 11 dicembre 2017 al n. 35270 di registro particolare, la società fallita ha acquisito dal Comune di Sesto Fiorentino, la piena proprietà dei beni posti in vendita oltre a 84/1000 delle aree limitrofe. Con tale atto per la società fallita è venuto meno qualsiasi obbligo a proprio carico relativamente alla commerciabilità degli alloggi stessi.

Sotto il profilo urbanistico, dalla perizia in atti risulta che il lotto oggetto della vendita fa parte di un edificio costruito in esecuzione del piano particolareggiato n. 7 del lotto 3B del PEEP Comparto Chini ed in conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino in data 04/12/2003 al n. 484 e successiva variante al permesso di costruire in data 16/01/2006 al n. 7. La comunicazione di fine lavori è stata presentata in data 07/03/2006 con prot. 14842, mentre la certificazione di abitabilità è stata inoltrata al comune di Sesto Fiorentino in data 29/03/2006 con prot. 18750.

Con riferimento al bene di cui al lotto unico (cespite 2 delle perizie) nella perizia in atti si evidenzia un buono stato di manutenzione dell'unità abitativa; si precisa che i beni risultano attualmente occupati in forza del sopra citato contratto di locazione e che la fallita, quale proprietaria dell'immobile, ha provveduto a comunicarne la formale disdetta per finita locazione. In caso di mancato rilascio dei beni da parte del locatario, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'eventuale liberazione del bene, esonerando la procedura da ogni responsabilità in ordine alle tempistiche per il rilascio dei beni liberi da persone e cose.

Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione ex Legge 865/1971 stipulata tra la società fallita e il Comune di Sesto Fiorentino in data 07 ottobre 2003 rep. 31823 e successiva modifica del 17 novembre 2017 rep. 23597 risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare n. 221/2019 in questione.

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.

È 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.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare, se richiesto dal Notaio delegato.

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

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia del lotto oggetto della 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.

#### **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](http://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](http://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 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.

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 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^ 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 sull'importo di aggiudicazione 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 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 Fallimentari possono sospendere la

**REGIME FISCALE, SPESE e ONERI**

6