TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 40/2021
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore: dott. Neri Bonami Lori
***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 12**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI
LOTTO UNICO

Porzioni di fabbricato in Barberino -Tavarnelle, località Cipressino, Strada di Palazzuolo n.18/20 e precisamente:

1. a) locale ad uso laboratorio artigianale posto al piano terreno e composto da un ampio vano ad uso laboratorio, tre locali ad uso magazzino, disimpegno, ufficio, bagno, loggiato, ripostiglio e locale soppalco al piano rialzato, con annessi tettoia e resede di proprietà esclusiva;
1. b) appartamento per civile abitazione di pertinenza del laboratorio artigianale sopra descritto, adibito ad alloggio del custode, posto al piano terreno e composto da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e tre camere;
2. a) magazzino composto da un unico vano, per complessivi metri quadrati 61 (sessantuno);
2. b) cabina di trasformazione ENEL, distribuita su due piani;

completa la proprietà l'area esterna per un totale di 790 (settecentonovanta) metri quadrati;

al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, Sezione di Tavarnelle Val di Pesa detti beni sono censiti nel foglio 12:
- particella 166 subalterno 705, categoria C/3, classe 4^, mq. 367, rendita euro 1.402,59, il laboratorio;
- particella 166 subalterno 706, categoria A/3, classe 3^, vani 5, rendita euro 322,79, l'appartamento;
- particella 70, subalterno 1, categoria C/2, classe 4^, metri quadrati 52, rendita euro 112,79, il magazzino;
- particella 70, subalterno 2, categoria D/1, rendita catastale euro 43,38, la cabina ENEL.

Stato di possesso: occupato in forza di contratto di locazione

il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gucciarelli in data 2 aprile 2025, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	183.150,00
Aumento minimo	€	5.000,00
Deposito cauzionale	€	18.315,00

Si precisa che il prezzo di aggiudicazione verrà imputato ai beni sopra descritti ai punti 1 e 2, in misura proporzionale ai valori indicati nella perizia del Geom. Gucciarelli, sopra citata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Si precisa che gli immobili sopra descritti ai punti 1 a) e 1 b) risultano per la quota di ¾ di proprietà di terzi e per la quota di ¼ di proprietà del fallimento, mentre gli immobili sopra descritti ai punti 2 a) e 2 b) risultano di piena proprietà del fallimento

Le quote immobiliari di proprietà di terzo sono state messe a disposizione della procedura mediante vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c. ai rogiti notaio V. Gunnella 27.2.24 rep. 59.612/29.504.

Il vincolo è stato imposto per una durata di anni 10 per liquidare i beni vincolati ponendo a disposizione dei creditori del fallimento il netto ricavo della alienazione degli stessi beni.

Nello stesso atto è stato conferito mandato irrevocabile al Curatore alla vendita dei beni a titolo oneroso.

Si precisa inoltre che tra il Fallimento e i creditori che vantano diritti di prelazione sulle quote immobiliari di proprietà di terzi, è stato raggiunto un accordo in mediazione, in base al quale la procedura è in grado di garantire all'aggiudicatario la liberazione da tutti i gravami afferenti al Lotto d'asta o per purgazione ordinata dal GD ex art.108 LF, o per consenso da prestarsi dai creditori ipotecari all'atto del trasferimento all'aggiudicatario.

Trattandosi, per i beni di proprietà del fallimento, di vendita forzata, 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 ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Parimenti analoga disciplina, nei limiti consentiti dalla legge, sarà relativa al trasferimento delle quote immobiliari di proprietà di terzi.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dr. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail 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);
2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente persona giuridica;
3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**FALLIMENTO N. 40/2021**";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

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 ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari 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 dell'importo sopra indicato;

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinunzia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

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 del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **120 giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, 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%.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita nonchè le spese per il sistema di gestione di asta telematica sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

***

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dr. Neri Bonami Lori, tel. 0552639103, mail: info@studiobonamilori.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

***

Firenze, lì 26 ottobre 2026

Il Curatore

(Dr. Nari Bonami Lori)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009