

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

L.G.: [REDACTED]

Sentenza n. 203/2024 del 10/10/2024 - R.L.G. 149/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania Grasselli**

Curatore: **Dott.ssa Mariolina Mittica**

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta, Dott.ssa Mariolina Mittica, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216 CCII c. 1, rende noto che il giorno **10 dicembre 2025 alle ore 15:30** presso il proprio studio posto in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, del complesso immobiliare di proprietà della procedura, meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, redatta dall'Arch. Francesco Falli Volterrani in data 17/07/2025, cui si rinvia integralmente per l'individuazione dell'asset immobiliare e per la loro situazione di fatto e di diritto. Si ritiene che rispetto alla data della redazione della perizia non siano intervenuti eventi, modifiche e/o variazioni rispetto allo stato di fatto, urbanistico e catastale in essa descritto; tuttavia, l'onore di verificare tali circostanze farà carico integralmente all'aggiudicatario, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto unico

Piena proprietà di un fabbricato di remota costruzione, ubicato nel Comune di Vicopisano (PI), località Lugnano, Via Cesare Battisti con ingresso dai civici 26/28/30. Come meglio specificato

nella citata perizia, il complesso risulta attualmente e catastalmente composto da due blocchi, come segue.

"VILLA"

1. Immobile "Villa" (corpo principale): unità immobiliare a destinazione residenziale, distribuita su tre piani fuori terra tra loro uniti da scala interna, e composta da 10 vani inclusa cucina, oltre servizi ed accessori, un balcone al piano primo, resede esterno collegato alla Via Cesare Battisti (senza civico) da cui si accede all'interno dell'immobile e, quali pertinenze esterne, magazzini e locali di sgombero, forno in muratura, lastrico solare su struttura indipendente.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.IIa 101 sub. 1 unita e graffata con le P.IIe 234 e 235, accesso catastalmente identificato al civico 13, categoria A/2, classe 1, vani 12,5, superficie catastale totale mq 354 (escluse aree scoperte mq 318), rendita catastale € 923,17.

2. Porzione della "Villa" al piano secondo: unità immobiliare per civile abitazione accessibile da scala interna secondaria (diversa da quella che collega internamente l'immobile di cui al precedente punto 1.), composta da tre vani inclusa cucina oltre w.c. e corridoio.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.IIa 101, Sub. 2, accesso catastalmente identificato al civico 15, erroneamente indicato come posizionato al piano 1 del fabbricato, categoria A/4, classe 3, vani 3, superficie totale mq. 57 (escluse aree scoperte mq 57), rendita catastale € 208,39.

3. Porzione della "Villa" al piano secondo: unità immobiliare per civile abitazione, accessibile dalla scala interna secondaria di cui al precedente punto in elenco, composta da quattro vani inclusa la cucina tra loro collegati e priva di servizio igienico ed accessori.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23 P.IIa 101, Sub. 4, accesso catastalmente non identificato, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 83 (escluse aree scoperte mq 83), rendita catastale € 277,85;

4. Porzione della "Villa" ai piani terreno e primo: unità immobiliare per civile abitazione con accesso indipendente dalla Via Cesare Battisti (presumibilmente civico 28) a comune con l'unità immobiliare di cui al successivo punto 5, distribuita su due piani fuori terra e composta da complessivi 3 vani oltre w.c. ed accessori. Come indicato in precedenza, la scala interna da accesso anche all'unità immobiliare di cui al precedente punto 3.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.Illa 101, Sub.5, accesso catastalmente identificato al civico 26, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 64 (escluse aree scoperte mq 64), rendita catastale € 277,85;

5. Magazzino facente parte della "Villa": unità immobiliare catastalmente indipendente, composta da un unico vano e destinata a magazzino. A tale bene si accede dall'ingresso a comune con l'unità di cui al precedente punto 4.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.Illa 101, Sub. 6, accesso catastalmente identificato al civico 26, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale mq 16, rendita catastale € 28,20;

IMMOBILE SECONDARIO SUDDIVISO IN DUE UNITA'

6. Porzione di fabbricato secondario: unità immobiliare per civile abitazione con accesso dalla Via Cesare Battisti presumibilmente al civico 28, a comune con l'unità immobiliare di cui al successivo punto 7, distribuita su due piani fuori terra terreno e primo e composta da quattro vani oltre servizi ed accessori, due locali di sbratto uno dei quali con accesso diretto dalla Via Cesare Battisti al civico 30 e resede esterno su cui insistono due ripostigli/magazzini di cui uno suddiviso in tre ambiente tra i quali un w.c. .

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.Illa 100 Sub. 1 unità e graffata con la P.Illa 236, categoria A/4, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq 137 (escluse aree scoperte mq 132), rendita catastale euro 451,51;

7. Porzione di fabbricato secondario: unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano secondo ed ultimo del fabbricato, accessibile mediante scale interne a comune con l'unità di cui al precedente punto 6 e, dal piano primo, mediante ripida scala di collegamento in legno, e composta da tre vani inclusa cucina oltre w.c. .

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.III 100, Sub. 2, accesso catastalmente identificato al civico 17 di Via Cesare Battisti, categoria A/5, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 94 (escluse aree scoperte mq 94), rendita catastale euro 186,54.”

Come si evince dalla perizia in atti, cui si rinvia integralmente per gli opportuni approfondimenti e/o precisazioni:

- al momento del sopralluogo peritale l'intero complesso immobiliare era libero;
- il complesso immobiliare presenta significative irregolarità e difformità urbanistiche, non sanabili. La spesa da sostenere ai fini della regolarizzazione è stata indicativamente quantificata in € 30.000,00;
- Si rileva, come meglio rappresentato nella perizia in argomento che *“Pur conservando alcuni elementi stilistici che fanno comprendere come, in origine, il complesso avesse anche un proprio pregio architettonico e funzionale quali decorazioni interne, distribuzione in ampi spazi, resedi e manufatti esterni etc. che lo distingue da edifici attigui di carattere più prettamente rurale (in origine era presumibilmente la dimora di un “notabile” della zona) attualmente versa in uno stato di totale abbandono e fatiscenza che si protrae ormai da molto tempo.”*

CONDIZIONI ECONOMICHE

Prezzo base d'asta € 318.000,00 (trecento diciottomila/00)

Rilancio minimo € 3.000,00 (tremila/00)

Cauzione 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, con un minimo di € 31.800,00 (trentunomilaottocento/00)

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, servitù attive e passive, parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dagli atti di provenienza e/o previsti nella documentazione agli atti della procedura. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e pertanto le eventuali differenze di misura non potranno costituire motivo di risarcimento danni, indennità e/o riduzioni di prezzo. La vendita forzata non è, altresì, soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. 47/85 e s.m.i. nonché al DPR 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e degli impianti ivi esistenti, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali (se previste) dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita.

Ai sensi e per gli effetti di cui al DM 37/2008 ed al D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle informazioni indicate nell'elaborato peritale in riferimento agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione e/o attestato di prestazione energetica, dichiarando di assumere a suo carico dette incombenze.

In relazione alle irregolarità e difformità urbanistico- edilizie, dettagliatamente descritte nella perizia in atti, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 47/1985, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 38/2001, purché presenti

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario saranno altresì lo smaltimento e rimozione di sostanze, di eventuali beni mobili, materiali e di quant'altro fosse presente all'interno del complesso immobiliare oggetto di vendita, al momento della consegna e la cui proprietà, salvo diversa disposizione degli organi della procedura, passerà in ogni caso all'acquirente del complesso immobiliare.

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

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o enti.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà davanti al Curatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, presso il suo studio in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **le offerte di acquisto in bollo in busta chiusa** entro le ore 12,00 **del giorno antecedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste**, ovvero **entro il giorno 09/12/2025**, presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42.

L'offerta, irrevocabile di acquisto, dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione Giudiziale RLG 149/2024"** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta, debitamente compilata, dovrà essere inserita in una busta bianca chiusa senza nessuna indicazione apposta sulla stessa, all'esterno della quale saranno poi annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora di consegna.

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) 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 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) se l'offerente è una **società o un soggetto diverso persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Curatore, 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 prezzo offerto;
- 5) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento.
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- deposito cauzionale, in ogni caso pari ad almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione Giudiziale RLG 149/2024"**
- fotocopia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente se si tratta di persona fisica; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con carta d'identità e codice fiscale di offerente/i; se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese o della visura camerale, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché copia conforme delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, 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.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 216, VII comma, CCII.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte il **giorno 10/12/2025 dalle ore 12.00** presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

- nel caso di presentazione di un'**unica offerta, uguale o superiore al prezzo base**, si procederà al suo accoglimento;

• in presenza di **più offerte**, si procederà immediatamente alla **gara** tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo **sopra indicato**;

• qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

• ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);

• in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, la stessa rimarrà sospesa fino all'eventuale autorizzazione all'accoglimento da parte degli Organi della Procedura.

Il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito (art. 217 CC.II.).

Si ricorda che l'offerta potrà essere valida ed efficace anche in caso di mancata presenza all'udienza fissata. Pertanto, si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, presso lo studio della stessa in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42 a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Liquidazione Giudiziale RLG 149/2024**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

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,

compresi gli oneri per la cancellazione dei gravami e pregiudizievoli, che sarà comunicato dal Curatore. Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, laddove non indicato nell'offerta, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, ed inviare apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

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.

Il **Decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore a titolo di "fondo spese".

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (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'aggiudicatario. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione dei gravami e delle eventuali formalità pregiudizievoli, oltre che dei relativi bolli.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui art. 216 CCII e solo previo pagamento al Curatore del saldo prezzo, con le modalità sopra indicate, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.



Con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare la somma per il fondo spese.



In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 216 e 217 Codice della Crisi, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.



* * *



Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore della Liquidazione Giudiziale, Dott.ssa Mariolina Mittica, presso il suo studio in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42 (Tel. 055/3892884, mail mittica@studiomitticadesantis.it) o sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).



Previo appuntamento con il Curatore è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Firenze, 11/10/2025



Il Curatore



(Dott.ssa Mariolina Mittica)

