

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione Giudiziale R.L.G. n. 170/2023
Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia
Curatrice Dott.ssa Maria Grazia Renieri



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE



Il giorno 10 marzo 2026, alle ore 10:00, dinanzi al notaio Banditore, presso i locali del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, in Firenze nel suo Ufficio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile, secondo le modalità di seguito esposte:



DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito in Comune di Alia, Strada Statale n. 121 Catanese, contrada Gulfa composto da due fabbricati con circostante resede esclusivo, aventi accesso dalla viabilità tramite il detto resede.

Il primo fabbricato, dislocato tra il piano terra e il piano primo è costituito da due unità immobiliari e precisamente:

**** locale a uso magazzino (ex bar-trattoria) posto al piano terra, composto da tre vani oltre servizio igienico con relativo anti-bagno, sottoscala e portico esclusivo;**

**** appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da tre vani compresa la cucina oltre disimpegno, servizio igienico, soprascala di accesso alla soffitta e ampio terrazzo.**

I piani sono tra loro collegati tramite scale interne esclusive.

Quanto sopra risulta identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Alia nel Foglio di mappa 30:**

- **particella 495 subalterno 3, STRADA STATALE 121 CATANESE, piano T, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 126, rendita catastale euro 136,65;**

- **particella 495 subalterno 4, STRADA STATALE 121 CATANESE, piano 1, cat. A/3, classe 3, cons. vani 4, dati di superficie catastale totale mq. 80, dati di superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59;**

- **particella 495 subalterno 1, bene comune non censibile, corte a servizio dei subb. 3, 4 e 5;**

- **particella 495 subalterno 2, bene comune non censibile, accesso a servizio dei subb. 3 e 4.**

Le planimetrie catastali rappresentanti i beni in oggetto non corrispondono allo stato dei luoghi e quindi dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio pratica catastale per aggiornamento delle stesse.

Il secondo fabbricato, di un solo piano fuori terra è costituito da un locale a uso magazzino, composto da quattro vani comunicanti tra loro all'interno di uno dei quali trovasi un pozzo. Questo secondo fabbricato risulta essere stato costruito in epoca posteriore al 1° settembre 1967 in assenza di titolo abilitativo per il quale, ai fini della regolarità



urbanistico-edilizia, dovrà essere demolito con conseguente smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata. Questo secondo fabbricato risulta identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune nel Foglio di mappa 30 particella 495 subalterno 5.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Mara Magnani, in data 18 marzo 2025 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la situazione di fatto e di diritto. Si precisa che, ai fini della conformità urbanistica del fabbricato composto da due unità immobiliari dovrà essere integrata la domanda di sanatoria presentata al Comune di Alia in data 1° ottobre 1986 con quanto richiesto dallo stesso Ente con comunicazioni del 2 febbraio 1990 e del 2 dicembre 1996 oltre a quanto altro eventualmente necessaria previa richiesta ed ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopracitate comprensive di oneri, sanzioni e dei costi relativi alla demolizione del secondo fabbricato sono stati sommariamente stimati in circa euro 15.000,00.

Allo stato attuale il complesso immobiliare risulta esse libero.

Prezzo base	€	61.600,00
Aumento minimo	€	5.000,00
Deposito cauzionale	€	6.160,00
Prezzo Residuale	€	46.200,00

Regime fiscale: Imposta di Registro

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.

Trattandosi 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.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

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

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso,

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

della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Ad esclusive cure e spese dell' acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, compresa la bonifica degli stessi ove necessario, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

MODALITÀ DI VENDITA

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

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

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 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (procuratori legali), 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.

L' offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale R.L.G. n. 170/2023 - Tribunale di Firenze";

- 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 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.

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

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L' esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, alle ore 10:00 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.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari all' 85% della base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà ad incanto 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;

- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;

nell'ipotesi che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i venti giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti..

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 rinuncia 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 previo deposito a mani della Curatrice del saldo prezzo e del Fondo spese per imposte onorari ed accessorie, il tutto entro il termine massimo di **sessanta 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.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di procedura RAN e le spese notarili del Verbale d'asta.

La predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica sarà onere a carico della parte aggiudicataria.

Ai sensi dell'articolo 216 del CCII, la Curatrice può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto [con contestuale deposito della cauzione del 10% (dieci per cento) nelle forme di cui sopra], migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

REGIME FISCALE E SPESE

La vendita è sottoposta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di legge.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario comprese le spese relative alla rimozione e/o smaltimento di beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali, come già sopra detto.

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.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere dell'aggiornamento catastale dell'immobile nonché la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica dello stesso, ove occorranza, prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571/913435 – e-mail studio@notaiovettori.com o presso lo studio della Curatrice Dott.ssa Maria Grazia Renieri tel. 0571/711766

e-mail: info@renieri.it

e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la consultazione della relativa documentazione.

Empoli, li 2 dicembre 2025

La Curatrice
(Dott.ssa Maria Grazia Renieri)