



TRIBUNALE DI PISTOIA  
SEZIONE  
FALLIMENTARE

Fallimento n. 55/2018

Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo

Curatori: Dott.ssa Manuela Olastri / Dott. Silvio De Lazzer

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 3 MARZO 2026, alle ore 12:00, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara di beni immobili in Serravalle Pistoiese, Loc. Cantagrillo, Via Primo Maggio n.1, facenti parte di un edificio condominiale articolato in quattro piani fuori terra, oltre soffitta e piano interrato collegato al piano terra da scala e ascensore, composto da appartamenti con annesse cantine e posti auto coperti o scoperti e da 1 ufficio con annessa cantina, secondo le modalità di seguito esposte:

**LOTTO 19**

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Primo, con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **Sub. 7**, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita € 322,79. E' compreso nel Lotto un Posto Auto scoperto al piano terreno nell'area antistante il fabbricato, dati catastali Fg. 35, Part. 1397, **Sub. 37**, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, rendita 23,55.

Stato di possesso: occupato da terzi (anche riguardo al Posto Auto, diversamente da quanto indicato in perizia) con contratto di locazione opponibile, scadente 30.6.2026, comunicata disdetta al conduttore.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si vedano Beni 25 e 43*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. Si precisa che il contenzioso citato in perizia è stato definito e non ha prodotto modifiche sul subalterno in oggetto.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Prezzo base                          | € 110.000 |
| Aumento minimo                       | € 5.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 11.000  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 88.000  |

**LOTTO 21**

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Secondo, con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **sub. 13**, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita € 322,79. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Scoperto al Piano Terreno nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale, dati catastali Foglio 35, part. 1397, **sub. 35**, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale 12 mq, rendita € 23,55.

Stato di possesso: l'appartamento con cantina sono occupati da terzi con contratto di

locazione opponibile, scadente 11.11.2026, comunicata disdetta al conduttore. Si precisa che il contenzioso citato in perizia è stato definito e non ha prodotto modifiche sul subalterno in oggetto. Il Posto Auto è libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si vedano Beni 27 e 41*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € <b>112.000</b> |
| Aumento minimo                       | € 5.000          |
| Deposito cauzionale                  | € 11.200         |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 89.600         |

### LOTTO 23

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Secondo, con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **sub. 15**, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 426,08. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Coperto al Piano Interrato, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 28**, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 14 mq, rendita € 32,54.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si vedano Beni 29 e 35*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € <b>148.000</b> |
| Aumento minimo                       | € 5.000          |
| Deposito cauzionale                  | € 14.800         |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 118.400        |

### LOTTO 24

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Terzo, collegato al Piano Quarto-Soffitta tramite scala a chiocciola interna, con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **sub. 19**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita € 355,06. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Coperto al Piano Interrato, dati catastali Foglio 35, part. 1397, **sub. 30**, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 13 mq, rendita € 30,21.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si vedano Beni 30 e 36*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. Si precisa che il contenzioso citato in perizia è stato definito e non ha prodotto modifiche sul subalterno in

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € 177.000 |
| Aumento minimo                       | € 8.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 17.700  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 141.600 |

### LOTTO C-26

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Terzo e al Piano Quarto-Soffitta ampio sottotetto con finestra a tetto, con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **sub. 21**, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, rendita € 503,55. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Coperto al Piano Interrato, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 26**, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 14 mq, rendita € 32,54.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si vedano Beni 32 e 34*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € 161.000 |
| Aumento minimo                       | € 5.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 16.100  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 128.800 |

### LOTTO 38

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Primo con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **sub. 51**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita € 355,06. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Scoperto al Piano Terreno nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale 11 mq, rendita € 21,59

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si vedano Beni 44 e 39*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € 145.000 |
| Aumento minimo                       | € 5.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 14.500  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 116.000 |



## LOTTO 39

Ufficio posto al Piano Terra con annessa Cantina al piano Interrato, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 35, part. 1397, **sub. 53**, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, rendita € 890,89.

Stato di possesso: libero (diversamente da quanto indicato in perizia).

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti depositata dall'Arch. Ciani in data 13.7.2020 (*si veda Bene 45*), che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, ad eccezione dello stato di occupazione, come sopra specificato.

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € 36.500 |
| Aumento minimo                       | € 3.000  |
| Deposito cauzionale                  | € 3.650  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 29.200 |

## LOTTO T-25

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Terreno con annessa Cantina al piano Interrato. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati: l'*Appartamento* nel foglio 35, part. 1397, **sub. 56**, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, rendita € 503,55; la *Cantina* nel foglio 35, Part. 1397, **sub. 55**, categoria C2, classe 2, consistenza catastale 6 mq, rendita € 11,16. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Coperto al Piano Interrato, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 31**, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 18 mq, rendita € 41,83.

Stato di possesso: appartamento e cantina sono occupati da terzi con contratto di comodato opponibile, scad. 31.12.2026 (diversamente da quanto indicato in perizia). Il Posto auto è libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti: per appartamento e cantina dall'Arch. Tridenti (depositata in data 7.7.2025, *si veda Bene 37*), per il posto auto dall'Arch. Ciani (depositata in data 13.7.2020, *si veda Bene 37*), che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, ad eccezione di quanto sopra descritto per lo stato di possesso di appartamento e cantina.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Prezzo base</b>                   | € 186.000 |
| Aumento minimo                       | € 8.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 18.600  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 148.800 |

## LOTTO T-26

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Primo con annessa Cantina al piano Interrato. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati: l'Appartamento nel foglio 35, part. 1397, **sub. 58**, categoria A/3, classe 4, vani 3, rendita € 232,41; la Cantina nel foglio 35, Part. 1397, **sub. 57**, categoria C2, classe 2, consistenza catastale 9 mq, rendita € 16,73. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Scoperto al Piano Terreno nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 36**, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale 12 mq, rendita € 23,55.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti: per appartamento e cantina dall'Arch. Tridenti (depositata in data 7.7.2025, si veda Bene 38), per il posto auto dall'Arch. Ciani (depositata in data 13.7.2020, si veda Bene 42), che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

**Prezzo base**

€ **106.000**

Aumento minimo

€ 5.000

Deposito cauzionale

€ 10.600

Prezzo base per le offerte residuali

€ 84.800

## LOTTO T-27

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Secondo con annessa Cantina al piano Interrato. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati: l'Appartamento nel foglio 35, part. 1397, **sub. 60**, categoria A/3, classe 4, vani 3, rendita € 232,41; la Cantina nel foglio 35, Part. 1397, **sub. 59**, categoria C2, classe 2, consistenza catastale 5 mq, rendita € 9,3. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Scoperto al Piano Terreno nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 34**, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale 12 mq, rendita € 23,55.

Stato di possesso: l'appartamento e la cantina sono liberi. Il Posto Auto, diversamente da quanto indicato in perizia, è occupato da terzi con contratto di comodato opponibile, scad. 31.12.2026.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti: per appartamento e cantina dall'Arch. Tridenti (depositata in data 7.7.2025, si veda Bene 39), per il posto auto dall'Arch. Ciani (depositata in data 13.7.2020, si veda Bene 40), che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, ad eccezione di quanto sopra descritto per lo stato di possesso del posto auto.

**Prezzo base**

€ **103.000**

Aumento minimo

€ 5.000

Deposito cauzionale

€ 10.300

Prezzo base per le offerte residuali

€ 82.400

## LOTTO T-28

Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Terzo e Quarto (ampia soffitta) con annessa Cantina al piano Interrato. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati: l'Appartamento nel foglio 35, part. 1397, **sub. 62**, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita € 464,81; la Cantina nel foglio 35, Part. 1397, **sub. 61**, categoria C2, classe 2, consistenza catastale 11 mq, rendita € 20,45. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Coperto al Piano Interrato, dati catastali foglio 35, part. 1397, **sub. 32**, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 19 mq, rendita € 44,16.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti: per appartamento e cantina dall'Arch. Tridenti (depositata in data 7.7.2025, si veda Bene 40), per il posto auto dall'Arch. Ciani (depositata in data 13.7.2020, si veda Bene 38), che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

## **Prezzo base**

€ 189.000

Aumento minimo

€ 8.000

Deposito cauzionale

€ 18.900

Prezzo base per le offerte residuali

€ 151.200

## LOTTO T-29

Appartamento ad uso civile abitazione al piano Terreno con annessa Cantina al piano Interrato. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati: l'Appartamento nel foglio 35, part. 1397, sub. **64**, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 290,51; la Cantina nel foglio 35, Part. 1397, sub. **63**, categoria C2, classe 2, consistenza catastale 6 mq, rendita € 11,16. E' compreso nel Lotto un Posto Auto Coperto al Piano Interrato, dati catastali foglio 35, part. 1397, **Sub. 25**, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 14 mq, rendita € 32,54

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti: per appartamento e cantina dall'Arch. Tridenti (depositata in data 7.7.2025, si veda Bene 41), per il posto auto dall'Arch. Ciani (depositata in data 13.7.2020, si veda Bene 33), che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

## **Prezzo base**

€ 165.500

Aumento minimo

€ 5.000

Deposito cauzionale

€ 16.550

Prezzo base per le offerte residuali

€ 132.400

## **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.

La descrizione dei lotti, per quanto attiene alla situazione urbanistica, è riferita alla data della perizia; è onere dell'interessato assumere informazioni in merito, presso i competenti uffici comunali.

## MODALITÀ DI VENDITA

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

## MODALITÀ 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](http://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.

## 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, 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 lotto per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo delle offerte residuali 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 Tribunale di Pistoia n. 55/2018";
- 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

### 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**

### **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 Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

In particolare:

1. in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
2. in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra i soli offerenti un prezzo almeno pari alla base d'asta, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
3. 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 alla base d'asta per le offerte residuali.

In particolare:

1. In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta residuale, si procederà alla aggiudicazione con le precisazioni di cui al successivo punto 5;
2. 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;
3. 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.
4. 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;
5. nell'ipotesi invece 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 trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC o altro mezzo che garantisca prova dell'avvenuto ricevimento) 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 black out 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 dei beni costituenti il lotto sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo (comprensivo di Iva se dovuta) a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, 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 sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula direttamente al Notaio, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nei 20 giorni successivi all'aggiudicazione – definitiva o provvisoria - 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 e ALTRI ONERI

La vendita sarà soggetta ad IVA. In caso di esenzione da IVA la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra gli eventuali diversi beni costituenti il lotto, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito.

L'eventuale applicazione di aliquota di imposta ridotta per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti e al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge da accertarsi al momento del trasferimento.

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.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Abilio Spa per lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazioni e organizzazione degli accessi agli immobili) nelle seguenti misure percentuali applicate per singoli scaglioni sul valore di aggiudicazione:

| Scaglioni                  | Aliquote per scaglione       |
|----------------------------|------------------------------|
| fino a 100.000,00          | 3% con un minimo di € 300,00 |
| da 100.001,00 a 300.000,00 | 2,50%                        |
| oltre 300.000,00           | 2%                           |

Il termine di pagamento della commissione descritta è fissato alla data del rogito notarile.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso i curatori Dott.ssa Manuela Olastri ([m.olastri@studioolastri.it](mailto:m.olastri@studioolastri.it)) e Dott. Silvio De Lazzer ([s.delazzer@studiodelazzerweber.it](mailto:s.delazzer@studiodelazzerweber.it)), attraverso l'assistenza telefonica e web Abilio Spa all'indirizzo e-mail [info@quimmo.it](mailto:info@quimmo.it) e al numero 0546 1912424 e sui siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita esclusivamente contattando Abilio spa tel. 0546 1912424 e-mail [info@quimmo.it](mailto:info@quimmo.it), società delegata alla assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazioni e organizzazione degli accessi agli immobili).

La presente ordinanza dovrà essere pubblicata, per estratto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) e sui quotidiani "La Nazione" e "Il Tirreno".

Firenze, lì 17.11.2025

I Curatori

Dott.ssa Manuela Olastri

Dott. Silvio De Lazzer