

Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Concordato Preventivo n. 36/2012

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Commissario Giudiziale: Dott. Andrea Ferlito
Liquidatore Giudiziale: Dott. Vinicio Tredici

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **28 gennaio 2026 alle ore 9.00** dinanzi al Dott. Luca Livi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo ufficio secondario in Firenze, Via Bezzecca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un **unico lotto**, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Compendio residenziale in territorio aperto in Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, località Casa Nuova, Via dei Renacci o Via degli Urbini snc, composto da un fabbricato residenziale unifamiliare terratetto, disposto su due piani fuori terra, terreno e primo, oltre piano seminterrato, e da un locale scavato nella collina, denominato "grotta", con resede pertinenziale, ove insiste una serra, e terreno agricolo adiacente il resede.

Il piano seminterrato è composto da ampio locale a uso garage, locale lavanderia-ripostiglio-servizio wc e locale tecnico.

Il piano terreno, con accesso da ampio portico, è composto da soggiorno-pranzo in continuità con la cucina e servizio igienico; il piano primo è composto da disimpegno, due camere e bagno.

Identificazione catastale:

I beni sono rappresentati:

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castelfranco Piandiscò Sezione Castelfranco di Sopra, nel **Foglio 32:**
- **particella 11 subalterno 1**, Località Casa Nuova SNC, piano T-1, categoria A/7, classe 2, vani 7, superficie catastale mq. 230, totale escluse aree scoperte mq. 169, Rendita Catastale Euro 723,04;
- **particella 11 subalterno 2**, Località Casa Nuova SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 94, superficie catastale mq. 90, Rendita Catastale Euro 534,02;
- al **Catasto Terreni** del predetto Comune nel **Foglio 32:**
- **particella 146**, VIGNETO cl. 1, mq. 771, r.d. Euro 4,38, r.a. Euro 3,19;
- **particella 84**, ente urbano, mq. 60.

Si precisa che sulla particella 84 (che costituisce porzione del resede) insisteva una cabina elettrica, che è stata demolita, ma che risulta ancora rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune come particella 84, località Urbini n. SNC, piano T, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 94,50.

Sarà pertanto a carico e spese dell'aggiudicatario procedere ai necessari aggiornamenti catastali, prima del rogito di trasferimento.

Si precisa inoltre che insistono sul resede e sul terreno adiacente una serra e alcuni manufatti precari, che risultano privi di autorizzazione e dovranno essere rimossi a cura e spese

dell'aggiudicatario.

I beni sono da considerarsi liberi al momento del rogito. Oneri e spese per l'eventuale procedimento giudiziario di esecuzione per rilascio saranno a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per la rimozione e/o smaltimento di beni mobili e materiale di risulta all'interno dei beni.

Base d'asta principale Euro **309.000,00**

Aumento minimo Euro **10.000,00**

Prezzo base d'asta per le offerte residuali Euro **262.000,00**

Deposito cauzionale Euro **30.900,00**

NB: deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche in caso di offerta residuale.

I beni immobili sopra indicati risultano meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

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 dai terreni su cui è stato realizzato il fabbricato in oggetto, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio delegato, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

In particolare risultano: servitù di passo pedonale e carrabile e di attingimento acqua da pozzo, costituite a favore dei beni sopra descritti, trascritta in data 30 ottobre 2002 al n. 12837 di reg. part. e servitù inamovibile di elettrodotto gravante sui beni di cui sopra, trascritta in data 29 giugno 2011 al n. 7288 di reg. part..

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.

Si segnala che dalla perizia del 27 febbraio 2025 agli atti della procedura risulta che l'impianto di smaltimento non è conforme alla normativa e non vi è autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

E' inoltre 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.

Per quanto riguarda gli aspetti catastali, urbanistici e la situazione degli impianti, si fa espresso rinvio alle perizie agli atti, che l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, implicitamente dichiara di ben conoscere ed accettare, rinunciando a qualsiasi eccezione nei confronti della procedura ed esonerando quest'ultima da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del Concordato Preventivo in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia 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.

La predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ove sia necessario la sua allegazione al contratto di trasferimento, è a carico e spese dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà registrarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio secondario del Notaio Incaricato, in Firenze, Via Bezzecca n. 18 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.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 36/12 Tribunale di Firenze".

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 ad uno dei Notai Periferici di cui sopra (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte).

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 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) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail 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 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) offerta in bollo, marca da Euro 16,00.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 36/12 Tribunale di Firenze".

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Luca Livi presso il suo studio secondario, in Firenze, Via Bezzacca n. 18 nel giorno e nell'ora sopra indicati.

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

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), non saranno prese in considerazione le offerte presentate per importi ad essa inferiori (anche se pari o superiori alla base d'asta per le offerte residuali) e si procederà alla gara soltanto tra coloro che hanno offerto importi pari o superiori alla base d'asta principale, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Nell'ipotesi in cui nessuno di suddetti offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a colui che ha fatto l'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, sempre nel rispetto del limite minimo dell'offerta (deve trattarsi sempre di offerta per importo pari alla base d'asta principale o per importo a questa superiore).

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Solo ed unicamente nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, saranno esaminante dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra i suddetti offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a colui che ha fatto l'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, purché sia comunque rispettato il limite minimo della base d'asta per le offerte residuali, sotto il quale le offerte non sono valide.

Ove a seguito della gara tra coloro che hanno offerto un importo almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali si determini una aggiudicazione per un importo pari o superiore 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 valida per l'offerente per il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale il Liquidatore Giudiziale, previa autorizzazione del G.D., dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta; la ricezione della comunicazione di accettazione dell'offerta 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 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, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale Dott. Vinicio Tredici, del saldo prezzo di aggiudicazione, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni oggetto del lotto unico sarà affidata al Notaio Banditore, Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, imposte e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta e al trasferimento del bene, che dovranno essere corrisposti al Notaio in contestualità della stipula.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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

Il trasferimento sarà soggetto a imposte di legge.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, unitamente alla predisposizione, ove necessaria per il trasferimento, dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

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

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore giudiziale Dott. Vinicio Tredici, mail viniciotredici@commercialisti.fi.it (tel. 055 3894717) e del Notaio Luca Livi, mail luca.livi@notaiaassociatifirenze.it (tel. 055- 47.26.88) e sul sito internet www.astegiuudiziarie.it

Firenze 01/10/2025

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Vinicio Tredici