

Liquidazione controllata R.L.C. 3/2022

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Liquidatore: dott. Andrea Coppini

Delegato alle operazioni di vendita: prof. dott. Leonardo Quagliotti

Avviso di vendita immobiliare

Il sottoscritto prof. dott. Leonardo Quagliotti, professionista delegato alla vendita dal Giudice Delegato, dott.ssa Maria Novella Legnaioli, con provvedimento dell'8/5 u.s. nell'ambito della Liquidazione Controllata R.L.C. n. 3/2021,

AVVISA CHE

il giorno **30 ottobre 2025 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Firenze, Piazza M. d'Azeglio n. 30, procederà alla vendita di n. 5 Lotti, di seguito descritti, secondo le modalità indicate nei successivi paragrafi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale redatta in data 4/4/2022 dall'arch. Gaspare Grisolia, nominato perito stimatore nell'ambito della procedura esecutiva (Tribunale di Firenze - R.G.E. 155/2021) instaurata ante apertura della liquidazione controllata, nella quale i n. 5 Lotti (di seguito descritti) corrispondono ai lotti, dal n. 4 al n. 8, formati dal perito.

La perizia di stima, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni medesimi e per il loro status di fatto e di diritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, è consultabile presso lo studio del delegato alle vendite, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché su www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N° 2

Il **Lotto n° 2** è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di un locale ad uso magazzino** sito in Certaldo (FI), Via S. M. Novella n. 101, al piano sotto-strada, all'interno di un fabbricato di altra proprietà, descritto al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 93, sub. 503, cat. C/2, cons. 23 mq;
- **Piena proprietà di un'area urbana** in Certaldo (FI), Via S. M. Novella n. 101, di collegamento tra la sotto precisata area urbana (part. 298, sub.1) e Via S. M. Novella, descritta al C.F. del predetto Comune al F. 12, part.93, sub. 509, cat. F/1, cons. 145 mq;
- **Proprietà per 73/200 di un locale ad uso magazzino** sito in Certaldo (FI), Via S. M. Novella n. 101, al piano sotto-strada, all'interno di un fabbricato di altra proprietà, descritto al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 93, sub. 519, cat. C/2, cons. 9 mq, particella "fusa" con la sopra descritta part. 93, sub. 503, come meglio descritta nella perizia in atti;
- **Proprietà per 73/200 di un locale ad uso magazzino** sito in Certaldo (FI), Via S. M. Novella n. 101, al piano sotto-strada, all'interno di un fabbricato di altra proprietà, descritto al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 93, sub. 520, cat. C/2, cons. 14 mq;
- **Piena proprietà di un'area urbana** in Certaldo (FI), Via S. M. Novella s.n.c., al piano sotto-strada, prospiciente fabbricato di altra proprietà, descritta al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 298, sub. 1, cat. F/1, cons. 190 mq;
- **Piena proprietà di un posto auto scoperto** in Certaldo (FI), Via S. M. Novella s.n.c., al piano sotto-strada, che insiste nell'area urbana di cui sopra (part. 298, sub.1), descritto al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 298, sub. 6, cat. C/6, cons. 19 mq.

Con riferimento ai soli immobili di cui al F. 12, particelle 503, 519 e 520, il perito rileva che *"dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio edilizia/urbanistica del Comune di Certaldo, ho verificato che [...] i beni [...] sono stati interessati dalla SCIA prot. N. 17945 del 16/9/11 con*

comunicazione di fine lavori prot. N. 2499 del 13/2/12 e SCIA prat. N. 319/11 per frazionamento locale cantina e modifiche esterne”.

Disponibilità dei beni: tutti gli immobili sono da intendersi liberi, in quanto occupati dal debitore, ad eccezione delle particelle n. 519 e n. 520, che risultano in comproprietà con terzi.

Prezzo base: € 16.875,00.

Offerta minima: € 12.656,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

LOTTO N° 3

Il **Lotto n° 3** è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di un’area urbana** in Certaldo (FI), Via S. M. Novella n. 101, limitrofa alla strada principale, descritta al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 301, cat. F/1, cons. 470 mq;
- **Piena proprietà di piccolo locale ad uso deposito**, sito in Certaldo (FI), Via S. M. Novella s.n.c., descritto al C.F. del predetto Comune al F. 12, part. 334, cat. C/2, cons. 8 mq, **oltre a resede pertinenziale di circa 403 mq, di forma irregolare, parte ad uso giardino e parte ad uso ortivo.**

Disponibilità dei beni: tutti gli immobili sono da intendersi liberi, in quanto occupati dal debitore.

Prezzo base: € 15.750,00.

Offerta minima: € 11.813,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

LOTTO N° 4

Il **Lotto n° 4** è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di un terreno con classamento e coltivazione a “seminativo”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 103, redd. dom. € 0,08, redd. agr. € 0,04, sup. 250 mq;
- **Piena proprietà di un terreno con classamento “vigneto” ed utilizzato a “seminativo”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 317, redd. dom. € 8,65, redd. agr. € 6,48, sup. 1.395 mq;

- **Piena proprietà di un terreno con classamento “vigneto” e coltivato ad “uliveto”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 319, redd. dom. € 6,41, redd. agr. € 4,81, sup. 1.035 mq;
- **Piena proprietà di un terreno con classamento e coltivazione a “uliveto”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 321, redd. dom. € 2,13, redd. agr. € 1,60, sup. 515 mq;
- **Piena proprietà di un terreno con classamento “vigneto” ed utilizzato a “seminativo”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 322, redd. dom. € 27,95, redd. agr. € 20,96, sup. 4.510 mq;
- **Piena proprietà di un terreno con classamento e coltivazione a “uliveto”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 323, redd. dom. € 2,16, redd. agr. € 2,16, sup. 1.395 mq;
- **Piena proprietà di un terreno con classamento e coltivazione a “seminativo”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 325, redd. dom. € 0,14, redd. agr. € 0,07, sup. 450 mq.

Disponibilità dei beni: tutti gli immobili sono da intendersi liberi, in quanto occupati dal debitore.

Prezzo base: € 24.000,00.

Offerta minima: € 18.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

LOTTO N° 5

Il **Lotto n° 5** è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di un terreno con classamento “uliveto-vigneto”, coltivato ad uliveto**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 104, redd. dom. € 19,70, redd. agr. € 15,48, sup. 5.450 mq;
- **Piena proprietà di un terreno con classamento e coltivazione ad “uliveto”**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 105, redd. dom. € 0,43, redd. agr. € 0,39, sup. 150 mq.

Disponibilità dei beni: tutti gli immobili sono da intendersi liberi, in quanto occupati dal debitore.

Prezzo base: € 6.469,00.

Offerta minima: € 4.852,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N° 6

Il **Lotto n° 6** è costituito dal seguente immobile:

- **Piena proprietà di un terreno con classamento "uliveto-vigneto", coltivato ad uliveto**, con accesso mediante stradella poderale, in Certaldo (FI), descritto al C.T. del predetto Comune al F. 14, part. 331, redd. dom. € 8,86, redd. agr. € 8,86, sup. 4.900 mq;

Disponibilità dei beni: tutti gli immobili sono da intendersi liberi, in quanto occupati dal debitore.

Prezzo base: € 5.906,00.

Offerta minima: € 4.430,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto (unitamente ai relativi allegati) dovranno essere depositate, esclusivamente a mano, in busta chiusa, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 ottobre 2025, presso lo studio del delegato alle operazioni di vendita, prof. dott. Leonardo Quagliotti, sito in Firenze, Piazza M. d'Azeglio n. 30.

Tutte le offerte pervenute oltre il predetto termine non saranno considerate valide.

All'esterno del plico sigillato, dovranno essere annotati esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente);
- la data dell'asta (14 ottobre 2025 ore 15:00);
- l'indicazione della procedura (L.C. 3/2022).

Il ricevente identificherà colui che deposita la busta chiusa, a fare e trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta la data e l'ora di presentazione, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta d'acquisto dev'essere ferma ed irrevocabile ex art. 571, 3° comma, c.p.c. e dovrà contenere:

- i dati dell'offerente:
 - se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico e indirizzo PEC presso il quale saranno effettuate le

comunicazioni inerenti alla procedura competitiva; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se società: denominazione, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e un indirizzo PEC presso il quale saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Firenze);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.L.C. 3/2022);
- il numero o altro dato identificativo del Lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (prof. dott. Leonardo Quagliotti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (30 ottobre ore 15:00);
- il prezzo offerto per il Lotto, che potrà essere inferiore non oltre il 25% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "L.C. 3/2022" pari al 10% del prezzo offerto, depositato a titolo di cauzione, che, in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà apporre sull'offerta marca da bollo pari ad € 16,00.

In caso di mancata aggiudicazione o all'esito della gara alla quale abbiano partecipato plurimi offerenti, l'assegno circolare a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto (25 %) rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE SVOLGIMENTO DI GARA

Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi, presso lo studio del delegato, il giorno **30 ottobre 2025 alle ore 15:00**.

A) In caso di unica offerta valida ed efficace (pari o superiore al prezzo base d'asta, ovvero inferiore a quest'ultimo ma non oltre il 25%), si procederà all'aggiudicazione immediata in favore dell'unico offerente, salvo il disposto di cui all'art. 217 CCII;

B) In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà, immediatamente dopo l'apertura di tutte le offerte e la verifica della loro ammissibilità, ad una gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a partire dal prezzo offerto più alto (così come anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Tuttavia, nel caso in cui sia stata presentata almeno un'offerta valida recante un corrispettivo maggiore od uguale al prezzo base del Lotto di riferimento, le eventuali ulteriori offerte per il medesimo Lotto indicanti un corrispettivo minore del prezzo base, perderanno, immediatamente ogni efficacia e non potranno quindi essere ammesse alla partecipazione alla procedura competitiva.

C) Nel caso in cui nessuno degli offerenti ammessi intenda partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione e stilerà apposito verbale. Salvo il disposto dell'art. 217 c.c.i.i., l'aggiudicazione è da intendersi immediatamente definitiva, senza dunque che sussista la possibilità, da parte di qualsiasi interessato, di effettuare dopo l'aggiudicazione offerte irrevocabili d'acquisto migliorative di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà:

- presentarsi innanzi al Notaio incaricato per il rogito di compravendita (da scegliersi tra la dott.ssa Marta Santoni, il dott. Francesco D'Ambrosi o il dott. Vincenzo Gunnella) per la stipula dei rogiti di vendita nella data e nell'orario concordati con il Notaio e comunque **entro e non oltre il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- versare direttamente al Notaio incaricato per il rogito di compravendita (contestualmente al rogito notarile di vendita) l'ammontare delle imposte dovute (Iva, registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico);
- versare contestualmente alla firma del rogito di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "L.C. 3/2022", il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di deposito cauzionale.

Il mancato versamento, entro il termine stabilito, del saldo prezzo, comporterà che il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione versata da quest'ultimo a titolo di multa e disporrà un nuovo esperimento di vendita *ex art. 587 c.p.c.*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre alla richiesta delle eventuali attestazioni di prestazione energetica o CDU, che, se mancanti o scadute, dovranno essere prodotte dall'aggiudicatario non oltre tre giorni prima la data del rogito notarile.

La richiesta di visita del Lotto interessato deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche. Al riguardo, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito



<https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il professionista delegato (e-mail: leonardo.quagliotti@unifi.it - Tel.: 055-2645871).

Firenze, 12 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Prof. Dott. Leonardo Quagliotti

