

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Controllata NRG 34/2025

Giudice Delegata: dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Liquidatore: dott. Matteo Bartolozzi



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE



Il giorno **15 aprile 2026** alle ore **12:00**, dinanzi al notaio Elena Santalucia, nel suo studio in Firenze, viale Giacomo Matteotti n.30, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara del bene immobile qui sotto indicato, secondo le condizioni e le modalità di seguito esposte.

* *

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano con annesso resede esclusivo, posta al piano terreno di un più ampio fabbricato in Comune di Pelago, in località Massolina e avente accesso da Via del Vicano.

Al Catasto dei fabbricati, il suddetto bene risulta censito nel foglio di mappa 36, particella 138, sub. 6, piano T, zona censuaria unica, categoria C/3 di classe 3, con consistenza di mq 218 (dati superficie totale mq 299) e rendita catastale di € 866,92.

Si evidenzia, come meglio descritto in perizia, che all'unità immobiliare si accede attraverso la porzione di strada distinta catastalmente dal Sub. 515 della particella 138. Su questa particella, di proprietà di terzi, non è dato sapere se sussista o meno un diritto di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità oggetto di vendita.

Stato di possesso: libero.

Il suddetto immobile è meglio descritto nella perizia estimativa in atti, redatta dal Geom. Stefano Forlucci e asseverata in data 22 novembre 2025, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

L'immobile risulta conforme urbanisticamente ed è liberamente commerciabile.

Da un punto di vista catastale, la planimetria corrisponde sostanzialmente al bene, salvo la demolizione della tettoia non autorizzata e l'eliminazione della scala interna posta a ridosso dell'ufficio.

Da quanto dichiarato, non vi è condominio.



PREZZO DEL BENE

Di seguito vengono riportate le condizioni previste ed autorizzate dalla Giudice Delegata della Procedura, dott.ssa Maria Novella Legnaioli, in relazione al presente tentativo di vendita.

Prezzo base	€ 70.000
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	20% del prezzo offerto
Prezzo base per residuali	€ 59.500

Si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

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.

È infine esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti, nonché la garanzia di cui all'art 1669 c.c.. Tutte le suddette esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ai beni e nei documenti ad essa allegati, nonché del 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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato dott.ssa Elena Santalucia 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 12:00 del giorno lavorativo

precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, viale Giacomo Matteotti n.30, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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.

* *

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico ed indirizzo email (e Pec se disponibile) 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);
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo email e PEC dell'**offerente persona giuridica**; 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;
- sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

- esatta indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta (ovvero a quello residuale per tale tipologia di offerta) a pena di inefficacia dell'offerta;
- gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione allegata;
- le dichiarazioni in ordine alle eventuali agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione controllata n.34/2025"**;
- 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.

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

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, viale Giacomo Matteotti n.30, alle ore 12:00 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.

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, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali e:

- 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 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) 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 - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo il deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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.

* *

L'immissione in possesso potrà avvenire solo al termine della suddetta procedura.

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 SPESE

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

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte dovute per la cancellazione dei gravami.

* *

La vendita sarà soggetta ad IVA ad aliquota ordinaria, secondo le regole vigenti al momento del trasferimento. Alla data di stesura del presente bando l'atto è soggetto ad Iva per opzione del cedente ai sensi dell'art. 10), numero 8-ter), DPR 633/72. Si applica inoltre il VI comma dell'art. 17 del DPR 633/72 (*reverse charge*). 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.

* * * *

Maggiori informazioni possono essere reperite presso:

- lo studio del Liquidatore dott. **Matteo Bartolozzi** (tel. 055/2398497 | email m.bartolozzi@studioqt.it);
- sul portale internet www.astegiudiziarie.it;
- sul Portale Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento da chiedere via e-mail allo studio del Liquidatore, è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, il 19 gennaio 2026

Il Liquidatore
(Dott. **Matteo Bartolozzi**)

Firmato digitalmente



BARTOLOZZI
MATTEO
ODCEC FIRENZE
4.12 Dottore
Commercialista
19.01.2026 10:54:01
GMT+00:00