

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione giudiziale

n. 124/2025 L.G.

Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia

Curatore Dott. Francesco Amedoro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 25.11.2026 alle ore 15,00 dinanzi al Notaio Emanuela Elefante di Firenze, presso il suo ufficio sito in Firenze, via Lorenzo il Magnifico n.22, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara del compendio aziendale, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI:

Lotto Unico

Capannone industriale ad uso laboratorio di proprietà, progettato su 2 livelli con ampia resede esclusiva a piazzale sui quattro lati, completamente recintata con un cancello d'ingresso carrabile e pedonale. L'immobile ha struttura in acciaio e pannellature prefabbricate, con copertura cosiddetta "a capanna" (con altezza massima Ml. 6,70 c.a. e le altezze minime ai due lati di Ml. 5,72 c.a.), sito in loc. Baccaiano - via Mandrie di Sotto, 6 a Montespertoli (FI), identificato al NCEU del Comune di Montespertoli (FI) nel Foglio: 51 - part. n. 631 - Cat.C/3 - classe 5 consistenza mq.444 - Superficie catastale mq. 485 - Rendita: €. 1.972,94. La superficie del capannone è pari a circa 499,80 mq, oltre a circa 2.068 mq di resede esclusivo esterno.

Dalla zona di ingresso si accede tramite rampa scale, al piano primo con lungo corridoio (con apertura d'affaccio sulla zona operativa del capannone), con un vano ufficio ed uno destinato a direzione, quindi un servizio igienico con accesso da disimpegno. Tale corpo comprendente nel suo insieme ai 2 piani:

superficie lorda per piano di mq.55,35 c.a. per una superficie totale di mq. 110,70 c.a ed ha un buon grado di finitura. Il capannone è provvisto di fossa settica della capacità di litri 3.400 con pozzetto d'ispezione terminale, con convogliamento in impianto di sub-irrigazione. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive ed ha un discreto livello di finitura. Attualmente l'immobile è occupato con regolare contratto commerciale 6+6 con decorrenza 01.04.2023 fino al 01.04.2029 rinnovabili alla prima scadenza, con un canone stabilito di € 18.000,00 oltre IVA annui. Pertanto, l'aggiudicatario subentrerà nel contratto di locazione in essere, alle condizioni ivi previste.

Il tutto meglio descritto, anche ai fini della vendita della situazione edilizia ed urbanistica, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti redatta dal arch. Fabio Braccianti in data 15.01.2026 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base:

Euro 322.000

Aumento minimo:

Euro 19.320

Deposito cauzionale:

Euro 32.200

Prezzo base per le offerte residuali:

Euro 257.600

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

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che compongono il Lotto Unico si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive,

eventuali differenze di misura, peso, quantità e qualità non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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., né potrà essere revocata per qualsiasi motivo. L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o quantità o deformità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere o di necessità di adeguamento dei beni alle vigenti leggi e normative, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del prezzo. Si precisa che eventuali adeguamenti del complesso aziendale alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale alle normative saranno a carico dell'acquirente dell'azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa o onere, con esoneri della cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo. La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Emanuela Elefante mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' 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 Lorenzo il

Magnifico n.22, 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

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA, se già posseduta, se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio d'impresa o professione), 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, 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 avente data anteriore a quella fissata per la vendita, 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) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

5) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

6) 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

"Liquidazione Giudiziale Bertelli Srl n. 124/2025 RLG";

- 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 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 presuppone l'effettiva 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 DELL'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, presso il suo ufficio in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico n.22, alle ore 15:00 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 almeno pari alla base d'asta 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.

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.

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 caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali) 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, nel rispetto del limite minimo dell'offerta;

- 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 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 che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta (principale), non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 60 (sessanta) giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata A.R. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione della predetta offerta; 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 gli adempimenti di cui all'art.

216, 2° comma, CC.II., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, il tutto entro il termine massimo di 120 (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. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di procedura RAN per l'importo di Euro 300,00 oltre IVA e le spese notarili del verbale d'asta pari ad Euro 250,00, oltre onorario notarile e IVA.

La vendita è soggetta ad IVA per opzione con applicazione, ove del caso, di regime di reverse charge con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto di trasferimento. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore Dr.

Francesco Amedoro tel. 055/481021 - e-mail: francesco@studioamedoro.com e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.



Firenze, lì 25.09.2026



Il curatore

(dott. Francesco Amedoro)

