

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO PROCEDURE CONCORDATARIE

Liquidazione giudiziale R.L.G.: 147/25

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa SELVAROLO

Curatore: Dott.ssa Valentina MONTANELLI

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Montanelli, Curatore della Liquidazione Giudiziale 147/25, rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 216 c.2 CCII, i beni più avanti descritti con la forma della vendita senza incanto da effettuarsi presso lo studio professionale dello stesso Curatore posto in Empoli Piazza Pinturicchio n.15, per il giorno **3 novembre 2026, ore 11.00**.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso artigianale ubicata al piano terreno, composta da ampio vano ad uso laboratorio oltre a bagno con antibagno, e quattro ulteriori vani posti alla sinistra dell'ampio vano, il tutto integrato da una pertinenza consistente nella porzione di resede esclusivo collocata in adiacenza, insieme all'area urbana ubicata sul retro del fabbricato condominiale, posto nel Comune di Reggello (FI), località Pian di Rona n.128/B, censito al catasto fabbricati come segue:

Foglio 110 particella 7 subalterno 554, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 233 mq;

Foglio 110 particella 7 subalterno 563, Categoria F/1, Consistenza 95 mq.

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Architetto Manuela Pagano.

Alla data del sopralluogo dello stimatore i beni risultavano liberi.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non 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.

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. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al bene.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta ad Iva (imponibilità per opzione) con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere

le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12,00 del giorno antecedente** l'udienza fissata per l'apertura delle buste, presso lo studio del Curatore, **previo appuntamento**, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Giudiziale n. 147/2025" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: euro 141.300,00

OFFERTA MINIMA: euro 105.975,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Essa deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o un soggetto diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

-se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'udienza fissata per il giorno **3 novembre 2026 ore 11.00**, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., presso lo studio del Curatore.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;

In presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo indicato;

Qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 120° giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

TRASFERIMENTO DEL BENE

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 217 CCII.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 217 CCII, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo bonifico intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 147/2025" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

E' applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c..

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

Si informa che, previo appuntamento, è consentita la visita degli immobili posti in vendita.

Maggiori informazioni presso il Curatore Dott.ssa Valentina Montanelli, tel 3207941502, mail valentina@commercialistidca.it, oppure sul sito www.astegiudiziarie.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Empoli, 1.09.2026

Il curatore

Dott.ssa Valentina Montanelli