

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE PROCEDURE CONCORSALE
Liquidazione Giudiziale n. 159/2024
Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia
Curatore: dott. Valerio Pandolfi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 1 luglio 2025 alle ore 12.30 dinanzi al notaio MASSIMO PALAZZO, nel suo ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Complesso immobiliare in pessimo stato di manutenzione generale posto in Empoli Via Pianezzoli n. 29, catastalmente distinto in sei unità immobiliari di cui tre ad uso civile abitazione e tre ad uso deposito.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli il bene è individuato nel foglio di mappa 34, part.IIa 554 subb. 501, 502, 503, 504, 505 e 506.

il tutto meglio descritto nella relazione per consulenza tecnica in atti redatta dall'Arch. Marzia Fossi datata 14 marzo 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.

Prezzo base	€ 30.000,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale	€ 6.000,00

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.

Con riferimento all'immobile oggetto della presente vendita il Curatore precisa quanto segue.

In data 16 gennaio 2025 è pervenuto alla procedura un verbale redatto dal Comando dei Vigili del Fuoco di Firenze del 16 gennaio 2025 riguardante intervento eseguito in pari data alle ore 14.28 per segnalazione attinente a dissesto statico. Con detta comunicazione il Comando dei Vigili del Fuoco evidenziava lesioni sulle pareti esterne dell'edificio interessato negli anni precedenti da un incendio che ha determinato il crollo della copertura. Inoltre con detto verbale, non essendo possibile escludere una evoluzione peggiorativa, si richiedeva di provvedere sull'immobile a far eseguire da un Tecnico qualificato un'accurata verifica delle condizioni dell'edificio oggetto di vendita. Disponeva inoltre la copertura del tetto al margine della parete dell'edificio vicino, nonché i lavori di assicurazione e ripristino che il caso richiede.

In data 22 gennaio 2025 è stata altresì notificata alla procedura una ingiunzione da parte del Comune di Empoli, conseguente al verbale redatto dai Vigili del Fuoco, con cui l'Amministrazione Comunale ha ordinato, con ogni possibile urgenza, di effettuare tempestivamente gli interventi di messa in sicurezza che il caso richiede e di adottare i necessari provvedimenti, tramite Tecnico qualificato e responsabile, un'accurata verifica dello stato della facciata, nonché tutti i lavori di assicurazione e ripristino che il caso richiede.

Nell'immobile sono inoltre presenti lesioni sulle pareti esterne che stanno causando danni anche al fabbricato confinante.

Le lesioni presenti sulle pareti portanti rendono l'immobile attualmente non idoneo all'uso senza interventi significativi.

L'immobile è stato aggiudicato in esito alla gara con unico offerente avvenuta in data 30 aprile 2025.

In data 28 maggio 2025 è stata depositata offerta irrevocabile migliorativa, a seguito della quale la vendita è stata sospesa, come da autorizzazione del Giudice Delegato del 4 giugno 2025 e si è provveduto ad indire la presente asta.

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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. MASSIMO PALAZZO, 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, 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.

MODALITÀ 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, 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);
- 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 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;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) 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 "L.G. 159/2024 TRIBUNALE DI FIRENZE";

- 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 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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28 alle ore 12.30 e seguenti del giorno sopra indicato.

Come regole generali, si stabilisce che:

nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

in presenza di più offerte (siano esse uguali o superiori al prezzo base), si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;

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

Ove nessuno degli interessati intenda partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha depositato in data 28 maggio 2025 l'offerta migliorativa.

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

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 216, 9[^] comma del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, e solo previo deposito a mani del curatore. del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **30 (trenta) 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.

CONFORMITA' CATASTALE – APE - CDU

La procedura ha provveduto a depositare in data 16 aprile 2025 (in atti dal 17 aprile 2025) presso il competente Catasto variazione attribuendo al bene in oggetto la categoria catastale F/2, in considerazione dell'attuale stato del medesimo. Non si rende pertanto necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica.

POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del bene, assumendo conseguentemente ogni onere e obbligo in ordine alla sicurezza del medesimo.

L'aggiudicatario sarà legittimato a richiedere agli Enti competenti eventuali autorizzazioni e licenze necessarie all'utilizzo del bene e la sicurezza del medesimo. A tal fine nel verbale di aggiudicazione sarà espressamente previsto che l'aggiudicatario sarà legittimato in forza di esso a richiedere agli enti competenti ogni eventuale autorizzazione e/o licenza e/o quant'altro occorra ai fini di cui sopra.

REGIME FISCALE

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

La vendita sarà soggetta ad IVA di legge.

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 Dott. Valerio Pandolfi tel. 055.23.98.430 – e-mail valerio.pandolfi@fhpadvisory.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Firenze, lì, 09/06/2025

Il curatore
(dott. Valerio Pandolfi)