TRIBUNALE DI FIRENZE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 167/2024
Curatore: dott. Mauro Masini
Delegata alla vendita: Dott.ssa Alessandra Reali

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Reali

Professionista Delegata alla vendita dal Giudice Delegato di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che **il giorno 11 dicembre 2025** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA a partecipazione MISTA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO 1 il giorno 11 dicembre 2025 - ore 16:00
LOTTO 2 il giorno 11 dicembre 2025 - ore 16:30

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di fabbricato industriale posto nel **Comune di Barberino Tavarnelle via Bramante n.4, località Sambuca Val di Pesa**.
Fabbricato industriale, di recente costruzione, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una superficie coperta lorda totale, distribuita su tre piani, pari a circa mq 958.
Completa il lotto resede esclusivo circostante il fabbricato sui quattro lati della superficie di circa mq 860.

Il fabbricato industriale risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Barberino Tavarnelle, sezione Tavarnelle Val di Pesa, Foglio 19, Particella 154, Subalterno 504, Via Bramante n. 4, Piano S1-T-1, Cat. D/7, Rendita Catastale € 3.925,38.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo il fabbricato risulta libero.

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, è stata rilevata la presenza di lievi difformità rispetto a quanto autorizzato.
Inoltre, non è stato reperito il certificato di agibilità.
Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

47/85.

La vendita è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE Euro 890.000,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 667.500,00=.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 2

Piena proprietà di edificio industriale oltre a piccolo appezzamento di terreno, posti nel **Comune di Barberino Tavarnelle, località Sambuca Val di Pesa, via Leonardo da Vinci nn. 11/13 – via Bramante**.

Il fabbricato industriale, di vecchia costruzione, si sviluppa al solo piano terreno ed ha una superficie coperta pari a circa mq 1008, con una piccola appendice a due piani sul tergo con una superfice coperta pari a mq 12, oltre a tettoia a sbalzo di circa mq 27, oltre a resede esclusivo sui quattro lati pari a circa mq 1250.

Completa il lotto un appezzamento di terreno di forma irregolare, posto lungo il muro di confine sud del resede, lungo la via Bramante, della superfice catastale di mq 110.

L'edificio industriale risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Barberino Tavarnelle, sezione Tavarnelle Val di Pesa, Foglio 19, Particella 154, Subalterno 503, Via Leonardo da Vinci nn. 11/13, Piano T, Cat. D/7, Rendita Catastale € 3.976,62;

L'appezzamento di terreno risulta censito al Catasto Terreni, Comune di Barberino Tavarnelle, sezione Tavarnelle Val di Pesa, Foglio 19, Particella 155, Seminativo, Classe 1, mq 110, reddito dominicale € 0,57 e reddito agrario € 0,28.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo il fabbricato ed il terreno risultano liberi.

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, è stata rilevata la presenza di lievi difformità rispetto a quanto autorizzato.

Inoltre, non è stato reperito il certificato di agibilità.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE Euro 630.000,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 472.500,00=.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro le ore 12,00 del giorno 10 dicembre 2025**, offerta di acquisto con due diverse modalità:

1- **modalità telematica**;
2- **formato cartaceo** depositando presso lo studio del Professionista Delegato in Empoli, Via Roma n° 42, offerta di acquisto in bollo e busta chiusa.

1. OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Le **offerte in modalità telematica** dovranno esse presentate all'interno del portale www.astegiudiziarie.it, attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.
Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta telematica, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE**: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.
L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:
1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa**;
2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente**.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.
Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta telematica, deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:
- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo); per le offerte cartacee il bollo deve essere allegato all'offerta;
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'**offerente/i**, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società**, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- dichiarazione di "*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il **pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.;

2. OFFERTA IN FORMATO CARTACEO IN BUSTA CHIUSA

In caso di offerta in formato cartaceo dovranno essere allegati gli stessi documenti prima indicati. Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, presso lo studio della Professionista Delegata in Empoli, Via Roma n. 42, offerta di acquisto in bollo ed in busta chiusa. L'**offerta fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale** anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e deve contenere:

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- allegata **fotocopia di valido documento di identità dell'offerente**;
- i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, **pari o superiore all'offerta minima**;
- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- dichiarazione di "*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze*".

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta in modalità telematica ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

1. Uno degli **offerenti**, con delega da parte degli altri;
2. Un **Avvocato**, con delega degli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.
- **Offerta formulata da più persone**:
  - ✓ all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, **procura notarile degli altri offerenti al presentatore**, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere che il presentatore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
  - ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine (in caso di offerta presentata con modalità telematica).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente della procedura possa essere verificato al momento della vendita.
Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'**offerta sarà esclusa**.

Dati per il bonifico
Conto corrente n. **31822067 – Banca Cambiano 1884 S.p.A.**- Filiale di **Montelupo (FI)**
intestato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE G.B.G. S.R.L.**"
IBAN **IT11 F084 2537 9600 0003 1822 067**
Causale "**versamento cauzione**"

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in bollo. SOLO per l'offerta presentata con modalità telematiche, il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Considerato che la società Aste Giudiziarie in Linea Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, la gara verrà gestita all'interno del portale www.astetelematiche.it .

Si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse nel seguente ordine:

LOTTO 1 il giorno 11 dicembre 2025 - ore 16:00
LOTTO 2 il giorno 11 dicembre 2025 - ore 16:30

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà:**
per il Lotto 1 di Euro 20.000,00=
per il Lotto 2 di Euro 15.000,00=

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona mista** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:
- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;
- **in presenza di più offerte presentate**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore"), laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il G.D. ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Si precisa innanzitutto che, nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni.
L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA.
Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.
Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.
Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli arti. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., predisporrà la minuta del decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice.
Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.
Unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, il delegato provvederà a depositare le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, saranno effettuate dalla sottoscritta Professionista Delegata presso il proprio studio in Empoli, via Roma n. 42, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Curatore Dott. Mauro Masini** con studio in Empoli, Piazza Don Minzoni n. 8, tel. 328-6259882 – mail mauromasini@commercialisti.fi.it, compatibilmente con la situazione di fatto e di diritto dell'immobile.

Pubblicazioni:
- avviso di vendita sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: **www.astegiudiziarie.it**;
- avviso di vendita per estratto sul quotidiano **"LA NAZIONE".**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Mauro Masini tel. 328-6259882 nonché presso lo studio della Professionista Delegata tel. 0571 72755 – email: reali@dottoricommercialisti.it

* * *

Empoli lì, 22 luglio 2025

La Professionista Delegata
Dott.ssa Alessandra Reali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009