Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare
Liquidazione Giudiziale RF n. 28/2025
Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia
Curatore: Dott. Antonio Castagnazzo

* * * *

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **16 dicembre 2026 alle ore 9.00** davanti al Dott. Filippo Russo, Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Via Bezzecca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in un unico lotto, del bene in calce descritto alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo del bene in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna riv alsa nei confronti della procedura.

LOTTO UNICO

Porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze, Via Benedetto Marcello con accesso dal civico 4/r, e dal civico 6 attraverso il percorso comune coperto laterale all'edificio, e precisamente unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno, composta da tre ampi locali, ripostigli, servizi igienici con antibagno. Oltre quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel **foglio di mappa 74, particella 510 subalterno 16**, Via Benedetto Marcello n. 6-4R, piano T, z.c. 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 176, superficie mq. 183, rendita catastale Euro 12.707,32.

Prezzo base d'asta	**Euro 163.863,00**
Aumento minimo in caso di gara	**Euro 5.000,00**
Offerta minima	**Euro 139.283,00**
Deposito cauzionale	**10% del prezzo offerto**

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, patti e condizioni previsti e/o richiamati nell'atto di provenienza, con tutti i vincoli, oneri ed obblighi derivanti da convenzioni eventualmente sottoscritte con il Comune competente.

Per l'esatta individuazione del bene si fa espresso rinvio alla perizia tecnico-estimativa dell'Arch. Stefano Forlucci di Firenze del 10 novembre 2025.

Si precisa che il bene in vendita è libero da persone; l'eventuale presenza di materiali, rifiuti e cose presenti nel bene al momento della consegna dovranno essere smaltiti/rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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

É esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.
Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia agli atti.
Eventuali irregolarità dovranno essere risolte a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Concorsuale che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.
Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento della planimetria catastale, ove non corrispondente allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica.
La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie e nei documenti ad essa allegati, nonché nel 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. Filippo Russo di Firenze mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE
DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio principale o secondario del Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.
L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 28/2025 Tribunale di Firenze".
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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.
Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.
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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail

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

dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
3) è ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
5) indicazione del prezzo offerto;
6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.
9) marca da bollo da Euro 16,00.
Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 28/2025 Tribunale di Firenze".

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Filippo Russo presso il suo studio in Firenze, Via Bezzecca n. 18, nel giorno e alle ore sopra indicati.
È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, purché nei limiti dell'offerta minima sopra indicata.
Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.
Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre l'offerta minima) il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.
Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.
Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.
Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; 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 rinunzia 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 o in contestualità del pagamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Liquidazione Giudiziale n. 28/2025 Tribunale

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

di Firenze" o a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie: IT81B0842502804000031951726, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.
La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Filippo Russo di Firenze; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte, spese e compensi, oltre IVA, relativi alla fase della vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene, da corrispondersi contestualmente al rogito di vendita. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili relativi agli adempimenti di cancellazione dei gravami insistenti sul bene.

REGIME FISCALE, SPESE e ONERI

Il trasferimento di proprietà del bene sarà soggetto a imposta di registro fissa, oltre imposta ipotecaria nella misura del 3% e imposta catastale nella misura dell'1%.
L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.
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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.
Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c.
Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore, Dott. Antonio Castagnazzo, mail: antonio@castagnazzo.it., dal Notaio delegato alla vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché presso il custode Giudiziario (ISVEG di Firenze - 055/2340830).
Per prenotare la visita del bene, gli interessati potranno consultare il portale www.isveg.it.
Firenze,

23/09/2026

Il Curatore Dott. Antonio Castagnazzo

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