

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Dott.Silvio De Lazzer

Il giorno **27 gennaio 2026 alle ore 12.00**, dinanzi al notaio dott. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n.187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara del lotto unico secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Ramo di azienda ubicata a Sesto Fiorentino, via Gramsci n.614-616 costituente un unico lotto, comprensiva di immobili, altri beni strumentali, magazzino, avviamento, esercente attività di riparazione e sostituzione di pneumatici per autoveicoli, meccatronica, come meglio descritta nella perizia agli atti della procedura di LG, interamente richiamata nel presente regolamento di vendita. Il ramo di azienda comprende gli immobili in cui è esercitata la predetta attività.

Il ramo di azienda è attualmente concesso in affitto alla TRA srl con scadenza il 31/12/2025; alla stessa società sono concessi in locazione gli immobili con scadenza sempre al 31/12/2025.

Sono attualmente compresi nel ramo di azienda rapporti di lavoro per n.11 lavoratori; il suddetto numero potrà risultare modificato al momento della procedura competitiva.

L'aggiudicatario non risponderà delle obbligazioni relative ai rapporti di lavoro maturate ante aggiudicazione.

Beni Immobili:

complesso immobiliare in Sesto Fiorentino, via Gramsci nn.614/618, composto da più edifici e da resede di pertinenza esclusiva; più precisamente il complesso risulta costituito da un edificio principale destinato alla riparazione e sostituzione di pneumatici per autoveicoli e manutenzione, oltre quattro unità immobiliare ad uso residenziale, in aderenza e continuità fisica con l'edificio principale;

al Catasto Fabbricato del suddetto Comune gli immobili in oggetto sono censiti nel foglio 58:

- particella 55, subalterno 7, graffata con la particella 91 subalterno 1, categoria D/7, rendita euro 18.500, l'edificio principale;
- particella 55, subalterno 3, categoria A/3, classe 2^a, vani 4, rendita euro 227,24;
- particella 55, subalterno 4, categoria A/3, classe 3^a, vani 5, rendita euro 335,70;
- particella 55, subalterno 5, categoria A/3, classe 2^a, vani 3,5, rendita euro 198,84;
- particella 55, subalterno 6, categoria A/3, classe 3^a, vani 5, rendita euro 335,70.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa agli atti della procedura, redatta dall'Arch. Domenico Gallucci in data 20 ottobre 2025 per quanto attiene agli immobili, e dal dr. Silvio De Lazzer in data 4 novembre 2025, per l'azienda, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

PREZZO BASE D'ASTA	Euro	2.470.000,00
RILANCIO MINIMO	Euro	25.000,00
OFFERTA RESIDUALE MINIMA	Euro	1.976.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	Euro	247.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il ramo di azienda è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

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.

Con la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto l'offerente dichiara di aver preso visione della perizia di stima e della documentazione inerente il ramo di azienda e di accettare il presente disciplinare.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita del singolo lotto avverrà a cura del Notaio dott. Vincenzo Gunnella, 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 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio dr Vincenzo Gunnella, in Firenze, Via Masaccio n.187, 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 di ciascun lotto 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 la gara, 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 lotto unico per il quale l'offerta è presentata: *"ramo di azienda corrente a Sesto Fiorentino, via Gramsci 614-616"*;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta residuale minima 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 **"Liquidazione Giudiziale n.8/2025 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, 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; 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

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12.00 il giorno 27 gennaio 2026.

In particolare:

1. in caso di unica offerta, anche pari al prezzo base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
2. in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra i soli offerenti che abbiano offerto almeno il prezzo base d'asta, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
3. 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.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari al prezzo base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari all'offerta residuale minima come sopra indicato.

In particolare:

1. in caso di unica offerta, anche pari all'offerta residuale minima, si procederà alla aggiudicazione con le precisazioni di cui al successivo punto 5;
2. in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
3. ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il ramo di azienda sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.
4. ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari al prezzo base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
5. nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore al prezzo base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata A.R.. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; 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 black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL RAMO DI AZIENDA

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni costituenti il lotto sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 216 co. 2 CC.II, e solo

previo versamento del saldo prezzo oltre imposte, da effettuarsi a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, il tutto entro il termine massimo di **120 giorni** dalla aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Il pagamento del saldo prezzo, o di parte di esso, da parte dell'aggiudicatario entro il predetto termine potrà essere eseguito anche con accollo del debito per TFR, maturato ante procedura di liquidazione giudiziale, dei dipendenti trasferiti a condizione che l'accollo sia liberatorio per la procedura di liquidazione giudiziale. Si precisa che l'eventuale mancato raggiungimento dell'effetto liberatorio di tale accollo non determinerà il venir meno del procedimento di vendita, dovendo l'aggiudicatario procedere al pagamento della quota prezzo relativa al debito per TFR in esame mediante bonifico ovvero assegno circolare.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni sarà affidata al Notaio Banditore con oneri relativi (imposte, spese ed onorari) a carico esclusivo dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula direttamente al Notaio.

Ai sensi dell'art. 217 CC.II., il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE E ALTRI ONERI

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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 Dott. Silvio de Lazzer, tel. 055461512, e-mail studio@studiodelazzerweber.it, sul Portale vendite pubbliche e sul sito internet Astegiudiziarie.it

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

Firenze, lì 26 novembre 2025

Il Curatore


(Dr. Silvio De Lazzer)