



ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**SEZ. V CIVILE**

**COLLEGIO FALLIMENTARE**

**Concordato Preventivo xxx in Liquidazione N.61/2014**

*Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo*

*Commissario Giudiziale: Dott.ssa Rag.ra Bruna Garofano Maj*

*Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lilia Zanotti*

**Ordinanza vendita immobili**

\* \* \* \* \*

Il Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, visti gli atti di procedura, visti gli artt. 104-ter e 107 L.F.

ordina  
la **vendita senza incanto**, da effettuarsi il giorno 24-7-2025 alle ore 12.10 davanti a sé nel suo ufficio, della piena proprietà dei beni immobili sotto indicati, meglio descritti anche ai fini della verifica urbanistica, della verifica catastale e delle servitù nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Enzo Cancellieri e dall'Ing. Stefano Morelli, del 14.10.2016 con integrazione del 04.12.2017 cui si rinvia per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto e che si intende interamente richiamata nel presente bando che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportata; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO 1

(n. identificativo perizia 3.1.8.3)

In Comune di Firenze, Via delle Panche 140, posto moto nel piazzale condominiale, della superficie di circa mq. 2 (part. 98 sub 596).

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

Prezzo base d'asta	Euro	920,00
Aumento minimo	Euro	50,00
Prezzo base per offerta minima	Euro	500,00

### LOTTO 2

(n. identificativo perizia 3.1.8.3)

In Comune di Firenze, Via delle Panche 140, posto moto nel piazzale condominiale, della superficie di circa mq. 2 (part. 98 sub 597).

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

Prezzo base d'asta	Euro	920,00
Aumento minimo	Euro	50,00
Prezzo base per offerta minima	Euro	500,00

### LOTTO 3

(n. identificativo perizia 3.1.8.3)

In Comune di Firenze, Via delle Panche 140, posto moto nel piazzale condominiale, della superficie di circa mq. 2 (part. 98 sub 599).

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

Prezzo base d'asta	Euro	920,00
Aumento minimo	Euro	50,00
Prezzo base per offerta minima	Euro	500,00

**LOTTO 4**

(n. identificativo perizia 3.1.8.3)

In Comune di Firenze, Via delle Panche 140, posto moto nel piazzale condominiale, della superficie di circa mq. 2 (part. 98 sub 600).

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

Prezzo base d'asta	Euro	920,00
Aumento minimo	Euro	50,00
Prezzo base per offerta minima	Euro	500,00

**LOTTO 5**

(n. identificativo perizia 3.1.8.3)

In Comune di Firenze, Via delle Panche 140, posto moto nel piazzale condominiale, della superficie di circa mq. 2 (part. 98 sub 601).

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

Prezzo base d'asta	Euro	920,00
Aumento minimo	Euro	50,00
Prezzo base per offerta minima	Euro	500,00

I beni immobili di cui ai lotti anzidetti risultano meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa e sua integrazione 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 sulla base della quale sono posti in vendita.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventualmente anche relative al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato medesimo, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

Trattandosi di vendita forzata, 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.

E' 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. Tutti gli adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei locali e nei terreni di pertinenza, ultimata la vendita di beni mobili.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alla perizia e sua integrazione in atti.

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del concordato preventivo in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ad ogni singolo lotto, 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.

In caso di aggiudicazione l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria e inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Giudice Delegato, Dott.ssa Rosa Selvarolo, nel suo ufficio presso il Tribunale di Firenze.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso la Cancelleria Fallimentare entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita, domanda accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto da effettuarsi a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze".

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

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 (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione). 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 o PEC dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica e dell'eventuale coniuge in comunione legale dei beni;
- di una copia sottoscritta 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.

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..

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno per i singoli lotti.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il prezzo base per offerta minima.

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 il prezzo base per offerta minima), il Giudice 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 30 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.

## **TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

Ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo entro il termine massimo di 90 giorni dalla provvisoria aggiudicazione, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze", ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Liquidatore Giudiziale. Nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà essere versato il fondo spese ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri

fiscali e le spese di vendita a suo carico.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

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

## REGIME FISCALE

I trasferimenti di proprietà saranno, in ogni caso, soggetti ad IVA con applicazione, ricorrendone i presupposti, del c.d. reverse charge, oltre ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento.

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.

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

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.

Le spese condominiali relative al periodo anteriore al concordato preventivo e gravanti sui beni oggetto di vendita vanno a carico dell'aggiudicatario.

Visto l'art. 490 c.p.c.

dispone

- che della presente ordinanza sia dato avviso per estratto

- almeno 45 gg prima della data di vendita sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);
- almeno 45gg prima della data di vendita sul Bollettino Aste Giudiziarie di Firenze, Prato e Pistoia,
- almeno 45gg prima della data di vendita sul quotidiano La Nazione
- sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 490 c.1 c.p.c.;



Ai sensi dell'art. 107, comma 3 L.F. il Liquidatore Giudiziale notificherà un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli muniti di privilegio speciale sull'immobile.



Firenze 04/05/2025

Il Giudice



dott.ssa Rosa Selvarolo

