



TRIBUNALE DI FIRENZE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI ----- E C SNC E DEI SOCI

ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI ----- E -----

R.L.G. 260-1/2024 CCII del Tribunale di Firenze

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: Dott. Alberto Zucchi

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 213, 214 e 216 CCII;

- ritenuto opportuno procedere, alla vendita competitiva dei beni immobili di proprietà della fallita società e dei soci alle condizioni proposte dal Curatore nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare le perizia di stima dei beni immobili inventariati;

ORDINA

La VENDITA SENZA INCANTO

dei beni in calce descritti in lotto unico 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 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 possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Le offerte ricevute saranno esaminate il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 15.**

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

piena proprietà di un bene compreso in un fabbricato in Vicchio, costituito da un magazzino posto al piano terreno e primo (Fgl. 82 part. 143 sub. 500), da ufficio (Fgl. 82 part. 143 sub. 501), da area pertinenziale (Fgl. 82 part. 194) e da centrale termica adiacente al magazzino (Fgl. 82 part. 361). L'immobile è comprensivo di mobilio.

Il bene è venduto come giuridicamente libero in quanto occupato senza titolo.

- **Prezzo base d'asta euro 715.500,00** (settecentoquindicimilacinquecento/00).
- Aumento minimo euro 35.000,00 (trantacinquemila/00).

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, parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dagli atti di provenienza e/o 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.

È 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. 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 beni oggetto di vendita.

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

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.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi della vigente normativa.

Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura di liquidazione giudiziale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

In caso di aggiudicazione l'immobile dovrà essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria e 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 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Avv. Yari Pancrazi di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi per essere registrato sul sistema RAN, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, come meglio detto oltre, previo appuntamento telefonico, 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.

Gli interessati all'acquisto dovranno, in tale sede, depositare l'offerta di acquisto, in bollo, in busta chiusa.

L'offerta è irrevocabile e deve 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 email 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; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare in originale o copia autentica, procura notarile 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, esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 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 somma per cauzione, in ogni caso pari al 10 (dieci) % del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "L.G. 260-1/2024 - Trib. Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- in caso di società una visura camerale, dalla quale si evincano i poteri di rappresentanza del soggetto presente in asta, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa senza segni di riconoscimento all'esterno. Il Notaio ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte il giorno dell'asta avanti il Notaio incaricato, presso il suo Studio.

La partecipazione degli offerenti alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nelle relazioni peritali, nei suoi allegati e nel presente avviso.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Avanti il Notaio si procederà alla valutazione delle offerte ricevute per l'acquisto dei beni suindicati.

Come regole generali, seguendo l'ordine di preferenza delle offerte di cui sopra, si stabilisce che:

- In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione.
- In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta si procederà immediatamente alla gara tra 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.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto, l'aggiudicazione si deve intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo, effettuati prima gli adempimenti previsti dall'art 216

co.2 CCII, fino sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita e comunque non prima del versamento del saldo del prezzo.

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Incaricato Avv. Yari Pancrazi di Firenze, con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità del rogito notarile di compravendita.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui art. 216, II comma CCII e solo previo pagamento al Curatore del saldo prezzo, sia a mezzo assegno circolare intestato a "L.G. 260-1/2024 - Trib. Firenze"" sia tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, che sarà comunicato dal Curatore, **entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva**, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 217 CCII, pertanto potranno ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla stessa. Dette offerte dovranno pervenire, nelle forme sopra indicate, ovvero 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 pari al 5% della nuova offerta; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10 % (dieci per cento).

REGIME FISCALE

La vendita dei beni immobili è sottoposta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale vigente.

Si riporta altresì che la vendita non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

Sono a carico della procedura concorsuale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Le spese condominiali gravanti sui beni oggetto di vendita vanno a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore Fallimentare, Dott. Alberto Zucchi, presso il suo studio in Fiesole, Via del Bargellino, n. 22/A, telefono 055-59.276, mail: albertozucchi@dottcommfirenze.it o sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Firenze, li 07/10/2026

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Rosa Selvarolo