



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. V CIVILE

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 213, 216 e 217 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza);
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto del bene immobile di proprietà della procedura, individuato nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dalla Curatrice;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima dell'immobile;

ORDINA
LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile di proprietà della procedura.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto in Comune di Scandicci, Via Arrigo Boito n. 9, facente parte di un più ampio edificio condominiale di civile abitazione, edificato per sette piani fuori terra e piano interrato. L'appartamento è posto al piano quinto, con accesso tramite resede a comune, ingresso e vano scale a comune, corredato da ascensore. L'appartamento si compone di cucina, due vani, bagno-w.c., ripostiglio, corridoio di disimpegno, terrazzo con accesso dalla cucina e piccolo balcone in proprietà esclusiva. Il valore millesimale dell'appartamento è di 48,29 millesimi.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al Foglio di mappa 8, Particella 1189, Sub. 16, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 70, rendita euro 309,87, piano 5.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore sig. Ricci Simone, ivi residente, che sarà invitato a consentirne la visita e a rilasciarlo in favore dell'aggiudicatario al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, cessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze non potranno dar 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., a vincoli, o servitù, abitabilità, licenze, permessi, anche con riferimento alla Legge 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 380/2001, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il bene in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti, a firma del Geom. Santacroce Emanuele, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione/smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti nell'immobile al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione della Curatrice, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente all'immobile.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico

incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita **non è soggetta ad Iva**, quindi sarà assoggettata ad imposta di registro proporzionale secondo aliquote di legge. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12.00 del giorno antecedente** l'udienza per l'apertura delle buste presso lo studio della Curatrice **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa**.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Curatela Liquidazione Giudiziale n. 152/2024**" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Prezzo base
Euro 162.000,00

Offerta minima
Euro 121.500,00

Aumento minimo in caso di gara
Euro 2.000,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

Essa deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (eventualmente la Partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o pec; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una società o soggetto diverso da persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la Partita Iva, le generalità del Legale Rappresentante e l'indirizzo PEC;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta devono essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato:

- se si tratta di persona fisica, fotocopia del documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);

- se si tratta di società, certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, copia del documento di identità del Legale Rappresentante o, se diverso, della persona che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara; in tale ipotesi copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento dall'esterno.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza fissata per il giorno 3 NOVEMBRE 2026 presso lo studio della Curatrice sito in Firenze, Via Dei Della Robbia n. 23.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione.

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo **di euro 2.000,00**;

- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

- 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. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto anche del termine di pagamento indicato per il saldo prezzo;

- nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma per l'offerente per i 120 giorni successivi, termine entro il quale la Curatrice potrà comunicare con raccomandata a/r (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà aggiudicazione definitiva;

- ai sensi dell'art. 217 CCII la vendita può essere sospesa ove, nelle more, pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione (con contestuale deposito della cauzione del 10%). In tale ipotesi si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

- ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto: l'aggiudicazione si deve intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 216 o 217 CCII, all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani della Curatrice presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili entro il termine indicato per l'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di accoglimento dell'offerta.

In alternativa il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura i cui dati IBAN saranno comunicati dalla Curatrice.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese" ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dalla Curatrice.

Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita del bene, successivamente all'aggiudicazione definitiva ed al pagamento del prezzo, sarà affidata al Notaio Paola Cudia con studio in Firenze, Via Marsilio Ficino n. 4.

L'immissione in possesso avverrà al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

Tutte le spese, ivi comprese quelle notarili e di carattere tributario, ricadranno sull'acquirente.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1, e che la Curatrice provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita) almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore;
- autorizza altresì la società Aste Giudiziarie Inlinea Sp.a come soggetto deputato all'inserimento dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, incaricando la società al versamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- che la Curatrice notifichi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, comma 3, CCII un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile;
- che sia consentita la visita dell'immobile posto in vendita, a tal fine incaricando la Curatrice stessa, previo invito al debitore occupante a consentirne l'accesso.

Maggiori informazioni presso lo studio della Curatrice Dott.ssa Margherita Mannucci, e-mail: m.mannucci@studiomannucci.it, oppure sul sito www.astegiudiziarie.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Firenze, 03/08/2026



Il Giudice
dott.ssa Rosa Selvarolo

