



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- Letto il ricorso che procede;
- Visti gli artt. 216 C.C.I.I. e 490 e 569 e seguenti c.p.c.;
- Esaminati gli atti della procedura, in particolare le perizie di stima redatte dal Geom. Marco Talozzi;
- Tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto
- Non sono a disposizione della procedura attestazioni di prestazione energetica e dichiarazione conformità impianti
- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto dei beni immobiliari di proprietà della sopraindicata liquidazione giudiziale

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno **22 del mese di gennaio 2026 alle ore 12.00** nel proprio ufficio presso il Tribunale di Firenze, dei seguenti immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati nella consulenza estimativa in atti.

La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati del presente avviso.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dar luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù, così come indicato negli elaborati peritali.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 ed al D.M. n. 37/08. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

LOTTO 1

Unità ad uso commerciale sita al piano terra di un complesso commerciale direzionale situato in località Pianvallico Via Ilaria Alpi snc, nel Comune di Scarperia e San Piero a Sieve (FI). Immobile formato da un unico locale dotato di servizio igienico con antibagno. Ha un solo lato libero sul quale si trovano i due sporti che danno accesso a luce all'unità stessa. L'unità risulta dotata di due lucernari a soffitto che garantiscono ulteriore luce ed areazione al locale.

Il bene risulta libero. L'immobile fa parte del condominio denominato "Il Borgo Nuovo".

Il bene sopra descritto è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE € 110.000 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 85.000.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 5.000.

La vendita del lotto è esente iva art. 10 n. 8 ter dpr 633/1972.

LOTTO 2

Unità ad uso commerciale sita al piano terra di un complesso commerciale direzionale situato in località Pianvallico Via Ilaria Alpi snc, nel Comune di Scarperia e San Piero a Sieve (FI). Immobile con tre lati liberi, due accessi, uno sul fronte ed uno sul retro. Sulla terza parete, quella laterale, si trovano due finestre che danno luce ed aria all'unità e alla zona servizi composta da un locale utilizzabile sia come ufficio che come spogliatoio e da un servizio igienico.

Il bene risulta libero. L'immobile fa parte del condominio denominato "Il Borgo Nuovo".

Il bene sopra descritto è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE € 110.000 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 85.000.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 5.000.

La vendita del lotto è esente iva art. 10 n. 8 ter dpr 633/1972.

LOTTO 3

Due unità immobiliari porzioni di un complesso commerciale direzionale situato in località Pianvallico Via Ilaria Alpi 26-27-28, nel Comune di Scarperia e San Piero a Sieve (FI). Trattandosi di due unità immobiliari collegate internamente da scala e ascensore montacarichi, di cui una unità a destinazione commerciale al piano terra ed una a uso magazzino al piano seminterrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq 1127 con annesso resede di pertinenza esclusiva di mq 1425.

Gli immobili attualmente risultano essere condotti in locazione, in forza di un contratto stipulato in data 02/08/2019 ai rogiti del Notaio Marta Ranieri, che cesserà il 31 gennaio 2026.

Il piano terra è occupato da un negozio di abbigliamento/calzature e si articola su un fabbricato dalla forma irregolare. Al suo interno trovano posto oltre un'ampia zona destinata alla vendita che occupa gran parte dell'immobile, servizi igienici, magazzini, locali tecnologici destinati agli impianti. Completa la consistenza una corte centrale la cui funzione si concretizza nel dar luce ed aria al cuore del negozio e un ampio loggiato antistante l'ingresso della superficie complessiva di circa 70 mq.

Il magazzino al piano seminterrato è costituito da un ampio locale dalla forma rettangolare in cui trovano posto il vano che ospita l'ascensore/montacarichi attorno al quale si sviluppa il corpo scale e la zona uffici/servizi dove si trova un ufficio finestrato, un bagno wc anch'esso finestrato e una zona esposizione formata da due locali definiti da parete mobili. Ad esso vi si accede da una rampa che diparte dall'area destinata a parcheggio condominiale.

Sono incluse nella vendita anche le servitù di passaggio pedonale e carrabile sulle particelle di terreno 299-301-308 così come descritto nell'atto di provenienza del 31.12.2012 rep. 6193.

E' escluso dalla vendita l'impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare ubicato sulla copertura del fabbricato oltre ad impianto elettrico e di illuminazione ad esso collegato.

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risultano non corrispondenti allo stato dei luoghi attuale, si tratta di piccole modifiche interne funzionali all'attività che non incidono sulla consistenza degli immobili.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito agli atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2021, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE € 680.000 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 510.000.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 10.000.

La vendita del lotto è esente iva art. 10 n. 8 ter dpr 633/1972.

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.

Gli **oneri fiscali** (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 alla trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie

autentiche etc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che rimangono a carico della procedura concorsuale. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12 del 21 gennaio 2026** a mani del Cancelliere delle procedure concorsuali, personalmente, o a mezzo procuratore legale ex art. 579 terzo comma c.p.c., offerta irrevocabile di acquisto in bollo (€ 16,00) in busta chiusa all'esterno del quale saranno annotati, a cura del Cancelliere, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Cancelliere, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e l'indicazione dell'ora e della data del deposito.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c. e deve contenere il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri.

L'offerta deve altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima sopra indicata e l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela liquidazione giudiziale 24/2024" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente il quale, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; l'offerente dovrà poi

dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte alla sopraindicata udienza fissata per il giorno 22 gennaio 2026 alle ore 12.00 nell'Ufficio del Giudice Delegato alla Liquidazione Giudiziale.

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 il rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nelle ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta, ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Curatela Liquidazione giudiziale n. 24/2024**", entro il termine indicato nell'offerta, che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta)** giorni dalla data di aggiudicazione. Laddove non fosse stato indicato nell'offerta termine diverso, il saldo prezzo dovrà avvenire comunque entro i 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate le somme comunicate dal Curatore dovute a titolo di "**fondo spese**".

Laddove sussistano i presupposti per beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o di altre agevolazioni previste dalle leggi vigenti, l'aggiudicatario, oltre a doverlo

dichiarare all'atto dell'aggiudicazione, dovrà produrre apposita documentazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

Il Decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo l'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo e fondo spese.

DISPONE

Che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. comma 1., che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita) almeno **45 giorni** prima della data di apertura delle buste, sul siti Web www.astegiudiziarie.it, sul P.V.P e pubblicazione attraverso il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it

Che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, comma 3, C.C.I.I., notifichi un estratto della presente ordinanza, ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Firenze, 17-11-2025

IL GIUDICE DELEGATO

D.ssa Rosa Selvarolo