TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale : - RLG 24/2023

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Claudio Bartolucci Miceli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 26 del mese di Giugno 2025 alle ore 10,00 dinanzi al Notaio Simone Ghinassi nei locali del Consiglio Notarile in Firenze, via dei Renai 23, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO n. 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE UBICATA IN VIA PANATI 4 – PIANO TERRA

Piena ed intera proprietà di porzione di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione posto nel Comune di Borgo San Lorenzo in angolo tra la Piazza Gramsci e la Via Pananti, è più precisamente, con doppio accesso esclusivo sia dal civico 4 della Via Pananti, che dal civico 50 della Piazza Antonio Gramsci, il fondo ad uso commerciale posto al piano terra a destra dell'accesso condominiale di cui al civico 6 della stessa Via Pananti, costituito da un unico vano, privo di servizio igienico, della consistenza catastale di mq 31. All'Agenzia del Territorio di Firenze, sezione Catasto Urbano del Comune di Borgo San Lorenzo, quanto sopra risulta correttamente intestato, ed è rappresentato dall'unità immobiliare foglio 82, part. 137, Sub. 1, Via Filippo Pananti n. 4 / Piazza Antonio Gramsci 50, piano T, categoria C/1 di classe 9°, consistenza mq 31,0, sup catastale mq 41,0 e rendita di € 851,74.

Il tutto meglio descritto, anche ai fini della verifica della situazione edilizia ed urbanistica, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti redatta Geom. Pratesi in data 23/12/2021 e successive integrazioni, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base: **Euro 37.000,00**

Aumento minimo: **Euro 5.000,00**

Deposito cauzionale: **Euro 3.700,00**

Prezzo base per le offerte residuali: **Euro 27.750,00**

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

LOTTO n. 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA IN VIA PANANTI 6 – PIANO PRIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena ed intera proprietà di porzione di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione posto nel Comune di Borgo San Lorenzo in angolo tra la Piazza Gramsci e la Via Pananti, e più precisamente, con accesso comune dal civico 6 della Via Pananti, l'unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo a destra sbarcando sul pianerottolo del piano, di vani complessivi due oltre servizio igienico, della superficie

catastale di mq 30. All'Agenzia del Territorio di Firenze, sezione Catasto Urbano del Comune di Borgo San Lorenzo, quanto sopra risulta correttamente intestato, ed è rappresentato dall'unità immobiliare foglio 82, part. 137, Sub. 6, Via Filippo Pananti n. 6, piano 1, categoria A/10 di classe 2°, consistenza vani 2,5, sup. catastale mq 30,0 e rendita di € 619,75.

Il tutto meglio descritto, anche ai fini della verifica della situazione edilizia ed urbanistica, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti redatta Geom. Pratesi in data 23/12/2021 e successive integrazioni, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base: **Euro 36.000,00**

Aumento minimo: **Euro 5.000,00**

Deposito cauzionale: **Euro 3.600,00**

Prezzo base per le offerte residuali: **Euro 27.000,00**

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

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono liberi e sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, eventualmente anche relative al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato medesimo, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del notaio delegato con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura. 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. 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, nonchè al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonchè 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 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 di pertinenza, ultimata la vendita di beni mobili.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alla perizia 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 in questione.

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.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Simone Ghinassi 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio incaricato in Firenze, Piazza Massimo D'Azeglio 20, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; (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, 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 vendita, 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) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena d'inefficacia dell'offerta;

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 cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale srl";
- 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.

<u>Offerta digitale</u>

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.

<u>Offerta cartacea</u>

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notarile prescelto, 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 Banditore; 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 presuppone l'effettiva 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 DELL'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nei locali del Consiglio Notarile in Firenze, via dei Renai 23, alle ore 10,00 del giorno sopraindicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- 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.

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 rinunzia a qualunque pretesa in merito.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali) si procederà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- 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, nel rispetto del limite minimo dell'offerta;

- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta principale, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale);

- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta (principale), non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per 60(sessanta) giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandataA.R. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione della predetta offerta; 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 rinunzia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, 3° comma, L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri(imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di procedura RAN per l'importo di Euro 290,00 oltre IVA.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dieci per cento (10%) 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%.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta IVA per opzione 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.

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 : Claudio Bartolucci Miceli e-mail : claudiobartoluccimiceli@commercialisti.fi.it e sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it ; www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.astalegale.net

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

Firenze, lì 24/04/2025

Il curatore

(Claudio Bartolucci Miceli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009