



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

**COLLEGIO FALLIMENTARE**

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Sezione Fallimentare**

\* \* \*

**Liquidazione Giudiziale n. L.G. 51/2024**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**

**Curatore: Dott. Guido Zuccagnoli**

\* \* \*

**ORDINANZA DI VENDITA**  
**IL GIUDICE DELEGATO**

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 213 e 216 CC.II. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita **senza incanto** del compendio immobiliare di proprietà della Liquidazione Giudiziale n. L.G. 51/2024, individuato nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dal Curatore nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

**ORDINA**

**LAVENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili di proprietà della Liquidazione Giudiziale n. L.G. 51/2024:

**DESCRIZIONE BENI**

**LOTTO 10)**

Piena proprietà di Villino per civile abitazione, sito nel Comune di Fucecchio (FI), Via Provinciale Fiorentina n. 76, composto da tre piani fuori terra incluso sottotetto ed uno interrato oltre ad un resede privato circostante il fabbricato. L'immobile è così composto: al piano terreno, tre vani compresa cucina, oltre accessori di cui bagno e ripostiglio; al piano primo, tre vani oltre accessori di cui due bagni, due ripostigli e tre balconi; al piano sottotetto, unico vano adibito a sottotetto; al piano interrato, due vani oltre

accessori di cui un ripostiglio e lavanderia. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 300 mq.

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024, l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, completo di dotazione impiantistica comprensiva di impianto elettrico sottotraccia, impianto termo-sanitario, con buone finiture interne ed esterne. Si segnala la criticità relativa ad importanti fenomeni di umidità dal piano interrato.

**Stato di occupazione:**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato dagli eredi del defunto interessato dalla Liquidazione Giudiziale in proprio.

**Rappresentazione catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 60, part. 153, Sub. 504, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 11, superficie catastale mq 237, rendita catastale Euro 1.335,04.

Il CTU afferma che sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta difforme allo stato dei luoghi per le seguenti criticità: realizzazione di vani al piano interrato in luogo dello scannafosso; diversa apertura di accesso al locale tecnico del piano terreno; lievi difformità grafiche.

Come precisato dal CTU, la planimetria catastale attualmente in atti risulta difforme allo stato dei luoghi per le seguenti criticità: realizzazione di vani al piano interrato in luogo dello scannafosso, diversa apertura di accesso al locale tecnico del piano terreno e lievi difformità grafiche.

**Situazione urbanistica:**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato che l'intero complesso ricade in zona: UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA; Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC).

Come precisato dal CTU, l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 60/2000 del 10/11/2000, alla quale si sono susseguite 4 varianti di cui l'ultima approvata il 05/09/2003.

Successivamente nell'unità immobiliare in oggetto non sono state eseguite altre opere o modifiche che necessitino di permessi amministrativi, ad eccezione dell'eliminazione dello scannafosso ed ampliamento del piano interrato. Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi il CTU rileva le seguenti difformità, tra le quali l'eliminazione dello scannafosso al piano seminterrato nei locali cantina ed ampliamento nel sottosuolo.

L'immobile oggetto di compravendita risulta pertanto urbanisticamente non conforme ma commerciabile anche ai fini della normativa di cui alla L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Regime fiscale:**

La vendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972 e pertanto soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

**Prezzo base d'asta determinato nella perizia:**

Euro 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00=).

**LOTTO 12)**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Provinciale Francesca Nord n. 61, posto ai piani primo e secondo sottotetto facente parte di più ampio edificio condominiale. L'immobile è così composto: al piano primo sei vani compresa cucina oltre disimpegno, due bagni, un ripostiglio una zona cottura e due balconi; al piano secondo sottotetto tre locali oltre bagno, soffitta e sottotetto, e due balconi. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 340 mq.

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 21 maggio 2024, l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, seppur in stato di abbandono, completo di dotazione impiantistica, con finiture di tipo corrente. Si segnalano piccole criticità quali macchie di umidità e lievi crepe strutturali.

**Stato di occupazione:**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

**Rappresentazione catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 16, part. 381, Sub. 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 15, superficie catastale mq 377, rendita catastale Euro 1.967,70.

Quanto alle parti comuni b.c.n.c. gli stessi risultano censiti al Foglio 16, particella 381, Sub. 9 (resede condominiale) ed al Foglio 16, particella 381, Sub. 10 (androne di ingresso condominiale).

Il CTU afferma che sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 21 maggio 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. **Situazione urbanistica:**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato che l'intero complesso ricade in zona: "Aree residenziali e dei servizi correlati, ambito di qualificazione Q2".

Per quanto riguarda il giudizio di conformità edilizia, il CTU ha affermato che l'immobile è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 62 /1971

L'attuale stato dell'unità immobiliare oggetto di stima deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di conformità in sanatoria n. 20/2018 del 10/08/2018,
- CIL n. 464/2021 del 12/10/2021.

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

Si rilevano piccole difformità: presenza di porta di collegamento con altra unità immobiliare al piano primo. L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme, ma commerciabile.

**Regime fiscale:**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

**Prezzo base d'asta della piena proprietà determinato nella perizia:**

Euro 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00=).

\*

**LOTTO 13)**

Piena proprietà di fondo ad uso magazzino, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Raffaello n. 41, al piano terreno di più ampio edificio condominiale, con accesso carrabile dalla pubblica via di Raffaello 41 tramite spazio di manovra condominiale. L'unità è composta da un unico vano dotato di bagno ed antibagno. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 56 mq.

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 21 maggio 2024, l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione, dotato di bandone di accesso carrabile, servizio igienico, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di climatizzazione a split.

**Stato di occupazione:**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato dagli eredi del defunto interessato dalla Liquidazione Giudiziale in proprio.

**Rappresentazione catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 18, part. 970, Sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 53, superficie catastale mq 52, rendita catastale Euro 265,51.

Il CTU afferma che sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 21 maggio 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. **Situazione urbanistica:**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato che L'intero complesso ricade in zona: "Aree residenziali e dei servizi correlati, ambito di qualificazione Q1".

Per quanto riguarda il giudizio di conformità edilizia, il CTU ha affermato che la costruzione dell'immobile di cui l'unità è parte è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 163 del 27/08/1968 e successive varianti prot. n. 9493 del 9/07/1970, n. 11691 del 26/08/1971 e certificato di abitabilità prot. n. 10818 del 22/09/1971.

L'attuale stato del fondo deriva dal seguente titolo edilizio:

- CIL n. 485/2012 del 24/10/2012.

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente conforme e commerciabile.

**Regime fiscale:**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

**Prezzo base d'asta della piena proprietà determinato nella perizia:**

Euro 30.000,00 (trentamila/00=).

\*

**LOTTO 14)**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Vicolo del Forno n. 7, posto al piano primo di più ampio edificio condominiale. L'immobile è composto da sei vani oltre cucina, due disimpegni, bagno, ripostiglio ed un balcone. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 130 mq.

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 21 maggio 2024, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico sottotraccia ed impianto termosanitario. Si segnalano criticità di carattere manutentivo quali importanti fenomeni di umidità e muffe in tutto l'appartamento.

**Stato di occupazione:**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato in forza di contratto di locazione registrato a Empoli in data 16/05/2023 al n. 001785 Serie 3T. Il contratto ha decorrenza da 01/05/2023 e scadenza in data 30/04/2027. Il canone annuo è pari a Euro 6.600,00.

**Rappresentazione catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 19, part. 144, Sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 142, rendita catastale Euro 983,85.

Quanto alle parti comuni il b.c.n.c. risulta censito al Foglio 19, particella 144, Sub. 2 (marciapiede di accesso al fabbricato).

Il CTU afferma che sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 21 maggio 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi fatta salva la presenza di apertura tra due vani ed il balcone rappresentato di dimensione difforme rispetto all'effettiva consistenza.

**Situazione urbanistica:**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato che l'intero complesso ricade in zona: "Aree residenziali e dei servizi correlati, ambito di qualificazione Q1".

Per quanto riguarda il giudizio di conformità edilizia, il CTU ha affermato che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967; l'attuale stato dell'unità immobiliare in oggetto deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Art. 26 del 23/01/1987.

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

Si rilevano difformità grafiche quali: mancata rappresentazione di muro divisorio tra due vani; errata rappresentazione grafica di balcone tergale.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme, ma commerciabile.

#### **Regime fiscale:**

La vendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972 e pertanto soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

#### **Prezzo base d'asta determinato nella perizia:**

Euro 100.000,00 (centomila/00=).

\*

#### **LOTTO 15)**

Piena proprietà di porzione di villa bifamiliare, sita nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Località Pradacci - Via Macchiarelle n. 62, libera su tre lati, disposta su due piani, terreno e primo, dotata di resede privato e garage. L'immobile è così composto: al piano terreno da due vani compreso zona cottura oltre disimpegno, bagno e locale tecnico; al piano primo tre vani oltre disimpegno, due bagni, soppalco e balcone tergale. Completa la consistenza un resede confinante con la proprietà adiacente (confine non fisicamente presente) ed un garage. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 220 mq.

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 31 maggio 2024 l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione.

#### **Stato di occupazione:**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

#### **Rappresentazione catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) i beni sopra descritti risultano così censiti:

-abitazione: foglio 16, part. 705, Sub. 7, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 172, rendita catastale Euro 746,28.

-garage: foglio 16, part. 705, Sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita catastale Euro 84,29.

-resede di pertinenza:

foglio 16, part. 705, sub. 2, b.c.n.c.;

foglio 16, part. 705, sub. 3, b.c.n.c..

Il CTU afferma che sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 31 maggio 2024, le planimetrie catastali attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

#### **Situazione urbanistica:**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, per quanto riguarda il giudizio di conformità edilizia, il CTU ha affermato che L'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 1278 del 20/06/1996.

L'attuale stato dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- DIA n. 4024 del 17/07/1998 variante alla concessione edilizia n. 1278.
- Autorizzazione allo scarico prot. 2111 del 29/03/2005.
- Agibilità rilasciata dal Comune di Lizzano in Belvedere del 01/02/2007.

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente conforme e commerciabile.

#### **Regime fiscale:**

In relazione all'immobile abitativo, la vendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972 e pertanto soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

In merito all'immobile strumentale, la vendita sarà soggetta ad IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento, oltre ad imposta ipotecaria e catastale, salvo quanto sarà diversamente previsto dalle eventuali diverse disposizioni fiscali 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.

#### **Prezzo base d'asta determinato nella perizia:**

Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00=).

\*

#### **LOTTO 16)**

Piena proprietà di civile abitazione all'interno di un fabbricato condominiale, sita nel Comune Rosignano Marittimo, Sezione Castiglioncello, località Caletta, Via dei Cipressi 51, posto al piano terreno rialzato. L'immobile è composto da ingresso-soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone. Completano la proprietà due cantine al piano seminterrato, di cui una collegata con l'appartamento con scala interna. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 65 mq.

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 12/08/2025 l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione.

#### **Stato di occupazione:**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato dagli eredi del defunto interessato dalla Liquidazione Giudiziale in proprio.

#### **Rappresentazione catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo (LI) il bene sopra descritto risulta così censito al Foglio 66, particella 978, Sub. 5, Cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 592,63.

Il CTU segnala che il suddetto immobile è erroneamente intestato ad un soggetto diverso dall'effettivo intestatario.

Il CTU afferma che sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 12/08/2025, le planimetrie catastali attualmente in atti risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, fatto salvo per il collegamento funzionale dell'appartamento ad una delle due cantine al piano seminterrato con scala interna nel vano soggiorno.

**Situazione urbanistica:**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, per quanto riguarda il giudizio di conformità edilizia, il CTU ha affermato che l'immobile, all'interno della palazzina identificata come "Lotto E" è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 383/1977, rilasciata dal Comune di Rosignano Marittimo, variante finale del 18/02/1980 con successivo rilascio di abitabilità/agibilità da parte del Comune di Rosignano Marittimo del 14/10/1980 il quale costituisce dichiarazione di ultimazione lavori. Successivamente l'immobile è stato interessato da modifiche riferite ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 307/1980 per la creazione di recinzione e richiesta di passo carrabile per il "Lotto E";
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus per Opere di manutenzione straordinaria a edificio residenziale plurifamiliare inerente alla riqualificazione energetica presentata il 14/02/2022.

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie, fatto salvo per il collegamento funzionale tra l'appartamento ed una cantina al piano seminterrato.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme ma commerciabile.

**Regime fiscale:**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

**Prezzo base d'asta determinato nella perizia:**

Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00=).

\*\*\*\*

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere e i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, Legge 47/1985.

L'aggiudicatario si assume gli obblighi necessari per espletare il procedimento di regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto della presente vendita.

Pone a carico dell'aggiudicatario di dotare gli immobili in oggetto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*

I suddetti beni immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Francesco

Zingoni, del 26.3.2026, che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto**, consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato di fatto, urbanistico e catastale 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

### 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, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge e come indicato dal CTU.

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. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia 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.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001 ed anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni.

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 rinvia 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 del concordato preventivo in questione.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa

comunicazione del Curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La presentazione dell'offerta 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.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

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.

**Sarà ammessa la partecipazione all'asta con offerta pari all'75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta indicato per ciascun Lotto nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita.**

Qualora il primo tentativo di vendita andasse deserto, dal secondo esperimento il prezzo base sarà rappresentato dall'offerta minima del precedente tentativo di vendita, con la possibilità di partecipare alla gara sulla base del prezzo base ridotto del 25%.

Ai sensi dello stesso art. 216 CC.II., dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### LOTTO 10)

- Prezzo base: Euro 303.750,00 (trecentotremilasettecentocinquanta/00)

- Offerta minima (75% prezzo base d'asta): Euro 227.812,50  
(duecentoventisettemilaottocentododici/50)

- Aumento minimo: Euro 6.100,00 (seimilacento/00).

\*

### LOTTO 12)

- Prezzo base: Euro 251.250,00 (duecentocinquantunomiladuecentocinquanta/00)

- Offerta minima (75% prezzo base d'asta): Euro 188.437,50  
(centoottantottomilaquattrocentotrentasette/50)

- Aumento minimo: Euro 5.100,00 (cinquemilacento/00).

\*

### LOTTO 13)

- Prezzo base: Euro 22.500,00 (ventidueilacinquecento/00)

- Offerta minima (75% prezzo base d'asta): Euro 16.875,00 (sedecimilaottocentosestantacinque/00).

- Aumento minimo: Euro 700,00 (settecento/00).

\*

### LOTTO 14)

- Prezzo base: Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)

- Offerta minima (75% prezzo base d'asta): 56.250,00 (cinquaseimiladuecentocinquanta/00)  
- Aumento minimo: Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00).

\*

#### LOTTO 15)

- Prezzo base: Euro 183.750,00 (centottantatremilasettecentocinquanta/00)  
- Offerta minima (75% prezzo base d'asta): 137.812,50 (centotrentasettemilaottocentododici/50)  
- Aumento minimo: Euro 5.600,00 (cinquemilaseicento/00).

\*

#### LOTTO 16)

- Prezzo base: Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)  
- Offerta minima (75% prezzo base d'asta): 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta/00)  
- Aumento minimo: Euro 4.700,00 (quattromilasettecento/00).

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

#### DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste, presso lo studio del Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A.

L'offerta irrevocabile di acquisto, dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "LG n. 51/2024 Trib. Firenze" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta, debitamente compilata, dovrà essere inserita in una busta bianca chiusa senza nessuna indicazione apposta sulla busta, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato, del Curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, ed andrà consegnata al Curatore.

#### L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed 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 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) se l'offerente è una **società o un soggetto diverso persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Curatore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, 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, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;

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

7) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari almeno al 10 (dieci) % del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "LG n. 51/2024 Trib. Firenze";
- fotocopia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente se si tratta di persona fisica; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con carta d'identità e codice fiscale di offerente/i; se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese o della visura camerale, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. e dall'art. 216, VII comma, CCII.

#### **DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte il **giorno 30.7.2026 dalle ore 14.00** presso lo studio del Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

- nel caso di presentazione di un'**unica offerta, uguale o superiore al prezzo base**, si procederà al suo accoglimento;
- in presenza di **più offerte**, si procederà immediatamente alla **gara** tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo **sopra indicato**;

- 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, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);
- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) la stessa rimarrà sospesa fino all'eventuale autorizzazione all'accoglimento da parte degli Organi della Procedura.

Il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito (art. 217 CC.II.).

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

### VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, presso lo studio dello stesso in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**LG n. 51/2024 Trib. Firenze**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

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 per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. 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 ed inviare 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.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

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

### SPESE ED ONERI FISCALI

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 e i relativi bolli che sono a carico

della procedura concorsuale.

Le spese condominiali gravanti sui beni oggetto di vendita vanno a carico dell'aggiudicatario. Resta ferma l'applicazione dell'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

### **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 firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui art. 216 CCII e solo previo pagamento al Curatore del saldo prezzo, con le modalità sopra indicate, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare la somma per il fondo spese.

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

### **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 e dell'avviso di vendita;
- almeno **45 giorni prima** della data di apertura delle buste sul quotidiano “Corriere della Sera” nella parte locale denominata “**Corriere Fiorentino**” e sul **Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze, Pistoia e Prato** (BUAG);
- almeno **60 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore;
- **almeno 60 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- che il Curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, I comma, CC.II., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile;
- che sia consentita la visita degli immobili posti in vendita a tal fine incaricando il Dott. Guido Zuccagnoli (telefono 055.59276 / 055.598861; fax 055.598817; mail: [guidozuccagnoli@commercialisti.fi.it](mailto:guidozuccagnoli@commercialisti.fi.it) - pec: [guido.zuccagnoli@odcecfirenze.it](mailto:guido.zuccagnoli@odcecfirenze.it)).

Firenze 22/05/2026

Il Giudice

dott.ssa Rosa Selvarolo