

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 90/25
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CURATRICE DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

LA Dott.ssa Gabriella Armano curatore testamentario della liquidazione giudiziale RG 90/25

AVVISA CHE

a cura dell'ISVEG Istituto Vendite Giudiziarie SRL, con sede in Firenze Borgo Albizi 26 avrà luogo, lo svolgimento dell'asta telematica nella modalità **"Asincrona Telematica"**.

La vendita avrà la durata di **cinque giorni** si aprirà il giorno **10/12/2026 alle ore 12.00** e terminerà, il giorno **15/12/2026 alle ore 12.00** e avrà ad oggetto le seguenti unità immobiliare

LOTTO UNICO

RG 90/25 Lotto 2: Fabbricato industriale in Signa (FI), Via Maestri del Lavoro n. 14-16

Trattasi della piena proprietà di un fabbricato industriale posta nel Comune di Signa in **Via Maestri del Lavoro n. 14-16** costituito da un corpo di fabbrica lato strada su due piani fuori terra oltre a locali sottotetto, ed altro corpo di fabbrica retrostante su un piano fuori terra, oltre a resede esclusivo. La palazzina su più piani è costituita al piano terreno da una zona uffici composta da ingresso-segreteria, tre locali ufficio, ripostiglio, bagno con antibagno, ambulatorio, corridoi, due spogliatoi con relativi servizi igienici, ed un vano laboratorio; al piano primo interamente adibito ad uffici, collegato internamente mediante due vani scala e piattaforma elevatrice, da tre ampi disimpegni, otto vani ufficio, ripostiglio e due bagni; al piano secondo sottotetto, collegato mediante scala interna, sono presenti due vani soffitta dai quali si accede al lastrico solare. Sul retro della palazzina si trova il corpo di fabbrica produttivo che si sviluppa al solo piano terreno, composto da locale magazzino, locale tecnico, quattro locali laboratorio con quattro vani di deposito, locale centrale termica, tre vani uso ufficio, deposito, e tettoia chiusa, oltre a tettoie e pensiline esterne. Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Gianluca Catarzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa il bene, è così individuato:

Foglio 5 particella 59, categoria D/7, rendita catastale € 8.062,30

La planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato di fatto consistenti nella riduzione del deposito esterno lato nord ed apertura sullo stesso lato di alcune tettoie indicate come chiuse, realizzazione di tettoie più ampie sul lato nord, chiusura della tettoia sul fondo interposta con l'adiacente capannone sul lato est, realizzazione di pensilina sul lato sud, lievi modifiche interne.

Prezzo base d'asta € 1.392.000,00

Offerta minima: -25% (€ 1.044.000,00)

Rilancio minimo € 10.000,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

VENDITA SOGGETTA AD IVA

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

Riferimenti: ISVEG SRL
Tel: 055 2340830
e-mail: prenota.fi@isveg.it

DISCIPLINARE PER LA VENDITA COMPETITIVA EX ART. 107, 1° COMMA L.F.

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 90/25
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CURATRICE DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "asincrona"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) , 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1°, lett. b), D.M. 32/2015 sul portale <https://isveg.fallcoaste.it>

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche dovranno essere depositate **telematicamente ENTRO IL giorno precedente a quello fissato per il loro esame**, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("**Offerte telematiche**").

Gli offerenti dovranno registrarsi previo accesso al sito www.isveg.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://isveg.fallcoaste.it/>
Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

2.1 CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le Offerte per le vendite telematiche devono rispondere ai requisiti previsti dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015, pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;
- quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, "Liquidazione Giudiziale RG 90/25 Tribunale di Firenze";

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 90/25
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CURATRICE DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi anche i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

2.2 MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 90/25
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CURATRICE DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Oltre la registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico bancario sul conto corrente, intestato alla procedura, alle coordinate IBAN: IT96Y0324202800CC1024033709 specificando nella causale "Cauzione Sig. (nome e cognome), Liquidazione giudiziale RG 90/25

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura. Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

3 IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi il giorno fissato per la vendita.

4 SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
- l'I.V.G. delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
- gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, <https://isveg.fallcoaste.it> al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS;
- le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'Avviso.

Nel caso in cui, in fase di gara, non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente, o in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta. In caso di parità di offerte a favore di colui che per primo abbia presentato l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese, eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Una volta effettuata l'aggiudicazione telematica verrà redatto dall'IVG delegato un apposito verbale, ed il bene sarà trasferito con atto notarile da effettuarsi presso la Il Notaio Emanuela Elefante del distretto di Firenze, entro 120 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, salvo cause di forza maggiore.

5 PAGAMENTO DEL PREZZO

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 90/25
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CURATRICE DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, alle coordinate IBAN: IT96Y0324202800CC1024033709, specificando nella causale "saldo Sig. (nome e cognome) Successione Rg 90/25" entro 5 giorni prima della data della stipula, in alternativa tramite assegno circolare intestato alla procedura da consegnare il giorno della stipula

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, il curatore testamentario incamererà a titolo definitivo la cauzione e avrà facoltà di aggiudicare il bene al penultimo offerente se ancora disponibile. Diversamente il bene verrà riproposto mediante nuova asta telematica.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio Emanuela Elefante, studio in Via Lorenzo il Magnifico 22 Firenze, mail emanuela.elefante@notariato.it, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere entro e non oltre la stipula del contratto di compravendita i compensi IVG, mediante bonifico o assegno circolare intestato a Isveg Istituto Vendite Giudiziarie SRL, pari al 2% +iva sul prezzo di aggiudicazione.

6 PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 60 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale PVP (portale delle vendite pubbliche), www.astagiudiziaria.com www.isveg.it www.ivgfirenze.it
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

7 VISIONE DEI BENI E DOCUMENTI

Il compendio immobiliare sarà visionabile, previo appuntamento con l'IVG Firenze, ai numeri indicati nel lotto di interesse; i documenti saranno consultabili sul portale: PVP (portale delle vendite pubbliche), www.astagiudiziaria.com www.isveg.it www.ivgfirenze.it

RENDE NOTO

a) che i beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;

b) che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura;

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 90/25
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CURATRICE DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

- c) che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. e art.1490 c.c. e ss. conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta;
- d) che l'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001;
- e) è onere dell'aggiudicatario produrre Attestazione di Prestazione Energetica
- f) che la presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998;
- g) che il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. lgs. 30.06.2003 n.196 e successive modifiche e del Regolamento UE 679/2016, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati saranno gli organi della procedura;
- h) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).
- i) Si rende noto che la presentazione dell'offerta e l'eventuale esito della gara non determinano un'aggiudicazione automatica e definitiva. Il curatore si riserva la facoltà, nell'interesse della procedura e dei creditori, di non dar corso all'accettazione dell'offerta e di non procedere all'aggiudicazione, previa autorizzazione del Giudice Delegato, qualora le condizioni di mercato o l'importo offerto non risultino convenienti.
- j) che, a cura e spese dell'aggiudicatario saranno altresì lo smaltimento e rimozione di sostanze, di eventuali beni mobili, materiali e di quant'altro fosse presente all'interno del complesso immobiliare oggetto di vendita, al momento della consegna e la cui proprietà, salvo diversa disposizione degli organi della procedura, passerà in ogni caso all'acquirente del complesso immobiliare