

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale n. 2/23
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: dott. Francesco Losso

* * *

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **12 gennaio 2027, alle ore 15:30**, dinanzi al notaio Elena Santalucia, nel suo studio in Firenze viale Matteotti n. 30, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI CERTALDO (FI)

LOTTO 1

Porzione di edificio industriale dismesso in stato di completo abbandono e pericolante posta nel Comune di Certaldo, Via della Lama snc, in aderenza ampio appezzamento di terreno costituito da più particelle catastali.

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Certaldo le unità sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 51 dalla particella 37, subb.:

- 503, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;
- 504, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;
- 505, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;
- 506, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;
- 507, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;
- 508, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;
- 509, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita.

Stato di possesso: libero

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Certaldo i terreni sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 51 dalle particelle:

- 475, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 150, RD 1,12 RA 0,58;
- 799, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 8.402, RD 62,92 RA 32,54.

Il Piano Operativo del Comune di Certaldo prevede la riorganizzazione del sistema viabilistico e delle volumetrie che insistono in tale ambito, al fine di rimuovere il degrado generatosi a seguito della dismissione delle attività produttive, mediante il recupero della superficie edificabile con la realizzazione di Residenziale di superficie complessiva di mq 600 N° Piani/Hmax 2 piani fuori terra/7,5 m e Commerciale di superficie complessiva di mq 1200 N° Piani/Hmax 2 piani fuori terra/9 m.

Prezzo base:	euro 254.000
Aumento minimo:	euro 5.100
Deposito cauzionale:	euro 25.400
Offerta residuale:	euro 190.500

Si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche in caso di presentazione di offerta residuale.

COMUNE DI SAN MINIATO (PI)

LOTTO 2

Due aree urbane, una scala di accesso esterna che dal piano terreno porta al piano primo del fabbricato adiacente non oggetto di liquidazione giudiziale, porzione di terrazza al piano terreno accessibile dall'unità adiacente all'area urbana non oggetto di liquidazione giudiziale, ed un annesso, catastalmente indicato come C/6 (Garage) ma urbanisticamente realizzato come ripostiglio, la cui collocazione sarebbe all'interno dell'area urbana ma oggi non più presente fisicamente in quanto demolito. La superficie dell'area urbana, comprensiva anche dell'ingombro della scala da terreno a primo e della terrazza al piano terreno è pari a mq. 495, oltre mq. 25 di unico locale ad uso ripostiglio oggi non più in essere in quanto demolito.

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al catasto fabbricati del Comune di San Miniato le unità sono rappresentate:

nel foglio di mappa 27 dalla particella 211, subb:

- 16, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/1, con la consistenza di mq 19, privo di rendita.
- 19, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/1, con la consistenza di mq 474, privo di rendita.
- 21, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/4 privo di rendita;
- 22, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/4 privo di rendita;

nel foglio di mappa 27 dalla particella 155, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria C/6, di classe 2, con la consistenza di mq 25 (totale 29) e la rendita di € 125,24.

Stato di possesso: le unità risultano utilizzate dalla proprietà del fabbricato attiguo

Prezzo base:	euro 15.000
Aumento minimo:	euro 300
Deposito cauzionale:	euro 1.500
Offerta residuale:	euro 11.250

Si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche in caso di presentazione di offerta residuale.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni immobili sono descritti nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano Forlucci in data 26 luglio 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei medesimi e per la loro situazione di fatto e di diritto; i beni sopraindicati sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del 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, nonché al D.P.R. n. 380/2011, a 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 PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, l'aggiudicatario riscorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni e integrazioni.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico ed allo stato di fatto e di diritto descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno, se del caso, la redazione della documentazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06 nonché le spese per il ripristino delle conformità urbanistica e catastale, esclusiva e condominiale. Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare e maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salvo la facoltà di rivalsa sulla procedura.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente all'interno dell'unità immobiliare, nei posti auto e nel terreno oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente agli immobili.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri indicati in perizia che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nell'ordinanza e nell'avviso di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita senza riserva alcuna. Si applica l'art. 587 c.p.c..

Gli interessati hanno facoltà di stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

* * *

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato dott.ssa Elena Santalucia, 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 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso),

presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, viale Matteotti n. 30, 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

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);
- 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; 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 l'incanto, 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) sommaria descrizione dei beni per il quale l'offerta è presentata;
- 5) prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta residuale indicata nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) 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 n. 2/23**”;
- 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.

Offerta digitale

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.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio 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 comporta la conoscenza di quanto riportato nelle relazioni di stima in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Dichiarazioni aggiuntive

Dovranno essere sempre presentate le seguenti dichiarazioni:

- Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni;
- Dichiarazione 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 e la certificazione/attestato di prestazione energetica, e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze";
- Eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) fatta salva la possibilità del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- Eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- Ogni altro eventuale elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E AGGIUDICAZIONE

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze viale Matteotti n. 30, nel giorno ed ora sopra indicati:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte, comprese quelle residuali, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. immediatamente alla gara tra tutti 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.

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 all'aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. immediatamente alla gara tra tutti 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 rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **120 (centoventi)** 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.

Si precisa che fino alla stipula dell'atto di compravendita le operazioni di vendita potranno essere sospese ai sensi dell'art. 217 CCII e precisamente:

- qualora ricorrano gravi e giustificati motivi;
- quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;
- quando, a fronte di un prezzo offerto inferiore alla base d'asta, vi siano concreti elementi che dimostrino che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con alta probabilità, il conseguimento di un prezzo pari alla base d'asta.

REGIME FISCALE

Le vendite saranno soggette ad Iva.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario, così come pure l'onere dell'eventuale predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

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 aggiudicazione.

* * *

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Francesco Losso tel. 055/484105 - e-mail francesco.losso@brogionieassociati.it – sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Firenze, 29 settembre 2026

Il Curatore
(dott. Francesco Losso)