

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE CONCURSUALE

Sentenza n. 56/2025 del 21/03/2025 - RLG 39/2025

Giudice delegato: Dott. CRISTIAN SOSCIA

Curatore: Dott. MARCELLO INNOCENTI

^^^

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

^^^

Il Dott. Marcello Innocenti, in qualità di Curatore della Procedura di liquidazione giudiziale RLG 39/2025

AVVISA CHE

con il supporto tecnico di ISVEG Srl, avente sede legale in Firenze, Borgo degli Albizi 26 e sede operativa in Firenze, via Poggio Bracciolini 32, avrà luogo lo svolgimento dell'asta telematica sotto descritta nella modalità "telematica asincrona"

Le offerte potranno pervenire fino al giorno **11 Dicembre 2026 compreso** e la gara tra gli eventuali offerenti avrà la durata di cinque giorni, si aprirà il giorno **14 Dicembre 2026 alle ore 12.00** e terminerà il giorno **18 Dicembre 2026 alle ore 12.00**.

La vendita avrà ad oggetto un immobile compreso in un fabbricato a destinazione artigianale, sito in Comune di Vicchio (FI), via della Resistenza n. 2, catastalmente suddiviso in due unità immobiliari e più ampiamente descritto nella relazione di stima del Geom. Gianluca Catarzi:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un immobile ad uso laboratorio sito nel Comune di Vicchio (FI), loc. Il Piano, via della Resistenza n. 2, catastalmente suddiviso in due unità immobiliari poste al piano primo: la prima a sinistra per chi accede dalla

scala interna del fabbricato, composta da un ampio vano e da locale spogliatoio; la seconda a sinistra per chi accede dalla scala interna del fabbricato, composta da ingresso, vano laboratorio, ripostiglio, spogliatoio e bagno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene è così individuato: foglio 81, mappale 539, sub 2 e 3, categoria C/3, classe 4, consistenza rispettivamente di mq. 134 e 162, superficie catastale rispettivamente di mq. 142 e 172, rendita catastale rispettivamente di euro 802,78 ed euro 970,53.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

CONDIZIONI ECONOMICHE:

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 167.000,00
(CENTOSESANTASETTEMILA/00)**

**OFFERTA MINIMA: EURO 125.250,00
(CENTOVENTICINQUEMILADUECENTOCINQUANTA/00)**

RILANCIO MINIMO: EURO 3.000,00 (TREMILA/00)

**DEPOSITO CAUZIONALE: 10% DEL PREZZO OFFERTO
CON UN MINIMO DI EURO 12.525,00
(DODICIMILACINQUENTOVENTICINQUE/00)**

^^^

1.- Modalità di svolgimento della procedura di vendita

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "asincrona"** di cui agli artt. 2, comma 1, lett. *h* e 24 del DM 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, comma 1, lett. *b*, del medesimo DM sul portale <https://isveg.fallcoaste.it>

2.- Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte dovranno essere depositate in via telematica **ENTRO IL GIORNO 11 DICEMBRE 2026 COMPRESO**, secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del DM 32/2015.

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 della Giustizia.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://isveg.fallcoaste.it>.

Tra 180 e 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, trenta 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 dell'imposta di bollo dovuta per legge (euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. L'imposta di bollo può essere pagata 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.

2.1.- Contenuto dell'offerta

Le offerte per le vendite telematiche devono rispondere ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del DM 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;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura di liquidazione giudiziale (RLG 39/2025 Tribunale di Firenze);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto Decreto; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto Decreto.

2.2.- 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 decriptata);
- 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 il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- 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;
- 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 o consiliare 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 dell'immobile oggetto di vendita 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 proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette.

3.- Modalità di versamento della cauzione

Oltre alla registrazione nel portale, la partecipazione all'asta telematica 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 di liquidazione giudiziale, **alle coordinate IBAN: IT97Q0842502804000031909062**, specificando nella causale "Cauzione Sig. (nome e cognome) / Società (denominazione sociale) – Procedura di liquidazione giudiziale RLG 39/2025".

L'offerente sarà abilitato alla partecipazione solo a seguito dell'evidenza dell'avvenuto accredito.

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

4.- Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile.

5.- Svolgimento della vendita

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte nel giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni nè motivo di doglianza da parte di alcuno.

Nell'ambito del supporto tecnico fornito ai fini dello svolgimento dell'asta telematica, verificata la regolarità delle offerte, ISVEG darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano in via telematica 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 anche 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 il lotto in vendita, si procederà alla 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 nel presente 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 offerte di pari importo, a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

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, con l'assistenza tecnica di ISVEG verrà redatto un apposito verbale ed il bene sarà trasferito con atto notarile, da stipulare presso il notaio indicato dagli organi della procedura entro sessanta giorni dal pagamento del saldo del prezzo.

6.- Pagamento del saldo del prezzo

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

Il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato, in unica soluzione ed entro il termine sopra indicato, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di liquidazione giudiziale, **alle coordinate IBAN: IT97Q0842502804000031909062**, specificando nella causale "Saldo prezzo Sig. (nome e cognome) / Società (denominazione sociale) – Procedura di liquidazione giudiziale RLG 39/2025"

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto imputabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del saldo del prezzo ed il mancato versamento dei compensi e degli oneri accessori 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 saldo del prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, la Procedura incamererà a titolo definitivo la cauzione.

Al momento della stipula dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere a mezzo assegno circolare intestato al notaio (come sopra

prescelto) un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorario notarile, tasse ed imposte d'atto, accessori, spese per bolli ed oneri connessi di qualsiasi genere, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Entro e non oltre la stipula dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere il compenso spettante ad ISVEG per l'assistenza tecnica prestata, pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato a "ISVEG Istituto Vendite Giudiziarie Srl".

7.- Pubblicità'

Della vendita competitiva sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per il termine delle offerte telematiche sul portale PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) e sui siti specializzati www.astagiudiziaria.com, www.isveg.it, www.ivgfirenze.it

8.- Visione dei beni e documenti

Il bene immobile oggetto di vendita sarà visionabile, previo appuntamento con ISVEG Firenze ai numeri indicati nel lotto di interesse. La documentazione relativa alla vendita sarà consultabile sul portale PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) e sui siti specializzati www.astagiudiziaria.com, www.isveg.it, www.ivgfirenze.it

^^^

Il Dott. Marcello Innocenti, in qualità di Curatore della Procedura di liquidazione giudiziale RLG 39/2025

RENDE ALTRESI' NOTO

a) che il bene immobile in vendita viene venduto come visto e piaciuto, 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 imposte dalle vigenti leggi;

b) che la presentazione e sottoscrizione dell'offerta telematica per la partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene immobile in vendita, anche se difforme dalle risultanze della perizia depositata agli atti della Procedura;

c) che nell'atto di trasferimento 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 artt. 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base d'asta;

d) che è onere dell'aggiudicatario produrre l'attestazione di prestazione energetica (c.d. APE), se dovuta;

e) che la presente procedura di vendita non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. del D. Lgs. 58/1998;

f) che il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 196/2003 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;

g) che a cura e spese dell'aggiudicatario saranno altresì lo smaltimento e rimozione di sostanze, materiali, eventuali beni mobili e quant'altro fosse presente all'interno dell'immobile oggetto di vendita, al momento della consegna e la cui proprietà, salvo diversa disposizione degli organi della Procedura, passerà all'acquirente del predetto immobile;

h) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

Il Curatore
Dott. Marcello Innocenti