TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

AL SIG.GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL

SOCIO MORALE ANDREA della MORALE SPORT S.N.C. DI MORALE ANDREA E MICHELE

..*.*.*.*.*

R.L.G.: N. 155/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: Dott.ssa AnnaLisa Naldi

Oggetto: istanza di vendita di Immobile ex art. 216, CCII, in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato

..*.*.*.*.*

La sottoscritta Dott.ssa Annalisa Naldi, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

PREMESSO

- che nella Liquidazione Giudiziale del socio Morale Andrea di cui in epigrafe è caduta la seguente unità immobiliare, meglio descritta nella perizia redatta dall'Architetto Marco Pasquini:

Lotto unico – Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Firenze, facente parte di un ampio complesso "*su pilotis*", via Cesare Maccari nn.cc. 6-8-10-12-14, e, precisamente, l'appartamento per civile abitazione con ingresso da via Cesare Maccari n. 6, posto al piano terzo, sulla destra uscendo dall'ascensore, composto di due vani utili oltre cucina, servizio igienico ed accessori al piano, fra i quali ingresso-disimpegno, vano ripostiglio e due balconi.

- che, in data 03/08/2026, l'Architetto Marco Pasquini ha depositato perizia di stima del suddetto Immobile, valutando l'unità immobiliare di cui al **Lotto unico** sopra descritto in **Euro 230.000,00**;
- che, in data 26/05/2025, la S.V. **approvava il Programma di liquidazione** predisposto dal sottoscritto Curatore nei termini di legge;
- che in data 9 ottobre 2026 la S.V. approvava l'integrazione del Programma di liquidazione, reso necessario a seguito del decesso degli usufruttuari dell'immobile;
- che il predetto Programma, con riferimento all'unità immobiliare di cui sopra, prevede la vendita non giudiziaria, ma ai sensi dell'art. 216, CCII, con procedura competitiva a lotto unico, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base della stima effettuata dal perito;
- che, pertanto, il sottoscritto Curatore, conformemente alle previsioni contenute nel Programma di liquidazione ed acquisita la stima del perito, **intende procedere alla vendita dell'unità immobiliare di cui al Lotto unico sopra descritta**, rinviando alla relazione peritale allegata in ordine alla sua migliore identificazione e descrizione;

TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 216 e 217, C.C.I.I. e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di disporre la vendita competitiva in modalità telematica, come da avviso di vendita immobiliare allegato alla presente, procedendo all'opportuna pubblicità sul sito Aste Giudiziarie (www.astegiudiziarie.it)

e sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/).

Con osservanza.

Firenze, 13 ottobre2026

IL CURATORE

(Dott.ssa AnnaLisa Naldi)

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 155/2024 (SOCIO MORALE ANDREA)

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: Dott.ssa AnnaLisa Naldi

****** * ******

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 C.C.I.I.

La sottoscritta Dott.ssa AnnaLisa Naldi, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe (R.L.G. n. 155/2024), in esecuzione del programma di liquidazione approvato ex art. 213 C.C.I.I. in data 26 maggio 2025 ed integrato con approvazione del 9 ottobre 2026,

AVVISA CHE:

il giorno ... novembre 2026, alle ore 10,00, presso lo studio del Curatore, in Firenze, Viale G. Mazzini, n. 40, procederà, tramite la piattaforma *https://www.astetelematiche.it/*, alla vendita telematica asincrona dell'Immobile – descritto in ogni sua parte nella perizia redatta dal Dott. Arch. Marco Pasquini depositata in atti – di proprietà del Sig. Morale Andrea, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova, anche con riferimento alla L. n. 47/1985, come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto ex art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

****** * ******

1. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Firenze, facente parte di un ampio complesso "*su pilotis*", via Cesare Maccari nn.cc. 6-8-10-12-14, e, precisamente, l'appartamento per civile abitazione con ingresso da via Cesare Maccari n. 6, posto al piano terzo, sulla destra uscendo dall'ascensore, composto di due vani utili oltre cucina, servizio igienico ed accessori al piano, fra i quali ingresso-disimpegno, vano ripostiglio e due balconi.

L'unità immobiliare è pervenuta al proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Paola Calosi rogato in Firenze il 18 giugno 2009, Repertorio n. 11421, Fascicolo n. 2213, registrato a Firenze il 25 giugno 2009 al n. 5765 serie 1T, con il quale il Sig. Antonio Morale e la Sig.ra Giuseppina Negri hanno acquistato in comunione legale dei beni l'usufrutto generale con diritto di accrescimento a favore del più longevo

tra essi. Il Sig. Andrea Morale ha acquistato in proprio la nuda proprietà, e, quindi, fra loro congiuntamente la piena proprietà del bene immobile.

La riunione di usufrutto a favore del Sig. Andrea Morale si è verificata in seguito alla morte della Sig.ra Giuseppina Negri (deceduta il 15 aprile 2025) e successivamente per la morte del Sig. Antonio Morale (deceduto in data 11 dicembre 2025).

Dati catastali: Presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del comune di Firenze il bene è intestato al Sig. Morale Andrea, proprietario per il cento per cento e censito come segue:

Foglio 69, Particella 102, Subalterno 5, Zona Censuaria 3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani catastali 4.5, Superficie catastale mq 81, rendita € 569,39 (come meglio risulta dalla visura catastale allegata).

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Conformità urbanistica – posizione L47/85: Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Firenze il 4 marzo 1978 con il numero 252, 3 aprile 1979 con il n. 278 e 6 novembre 1980 con il n. 1124. In data 30 agosto 1982 è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità ed Uso n. 19. Successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto la presentazione di pratiche edilizie.

***

Prezzo base d'asta del Lotto Unico

Prezzo base	**€ 230.000,00**
Aumento minimo	**€ 5.000,00**

Deposito cauzionale **€ 23.000,00**

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento (in caso di gara), non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.

La presentazione dell'offerta comporta la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso, nel Regolamento di partecipazione e nei suoi allegati, così come la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione degli impianti alle norme di sicurezza.

I beni sono posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85 e, più in generale, alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti, che disciplinano la materia; eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Il bene Immobile è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti redatta dalla Dott. Arch. Marco Pasquini, depositata in data 03/08/2026, che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto**.

GRAVAMI

Si dà notizia che sul bene in parola è libero da libero da gravami, ipoteche e pignoramenti.

*****

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili d'acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto Unico in vendita presente sul portale *https://www.astetelematiche.it/*. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile al seguente link: *http://pst.giustizia.it* (sezione "*Documentazione*", sottosezione "*Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)*".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, secondo le modalità di seguito indicate, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno … (….) novembre 2026 (duemilaventisei)** (giorno antecedente a quello della vendita), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata (di seguito, "PEC") del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) devono essere contenute in un *file* avente estensione "*zip.p7m*". L'offerta non sarà accettata dal

sistema se il *file* fosse alterato, aperto ovvero se avesse una diversa estensione. Il *file* con l'estensione "*zip.p7m*" è generato dal sistema e dev'essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella e-mail, che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "*Inserimento Offerta*" (vedi passo n. 6 del Manuale dell'Utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (ovvero in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e deve contenere:

1. se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e domicilio del soggetto offerente,

nonché, qualora lo stesso risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015. In caso l'offerente sia coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; mentre, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; qualora l'offerente fosse minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se, invece, l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta – ovvero, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

2. se persona giuridica: ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo email o PEC dell'offerente, visura camerale aggiornata;

3. è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio incaricato dalla procedura, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile in 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. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (*i.e.* "Tribunale di Firenze");
5. l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (*i.e.* "R.L.G. n. 155/2024");
6. il numero identificativo del lotto (*i.e.* "Lotto Unico");
7. l'indicazione del referente della procedura (*i.e.* "Curatore: Dott.ssa AnnaLisa Naldi");
8. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*i.e.* "il giorno **….. novembre 2026 alle ore 10,00.**");
9. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta;
10. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso, non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; termine non soggetto a sospensione feriale);
11. l'importo versato a titolo di cauzione;
12. la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
13. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
14. l'indirizzo della casella PEC o della casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere <u>allegati</u>:

i. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

ii. documentazione attestante il versamento (*i.e.* copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

iii. qualora il soggetto offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (fatta salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione, ma antecedentemente all'emissione del decreto di trasferimento);

iv. qualora il soggetto offerente fosse minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

v. qualora il soggetto offerente fosse un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

vi. qualora il soggetto offerente fosse una società o persona giuridica,

copia della visura camerale, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina, che giustifichi i poteri, nonché copia del documento d'identità del legale rappresentante;

vii. qualora l'offerta fosse formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC.

L'indirizzo PEC ovvero il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo PEC per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal Curatore per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente Avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

*****

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 155/2024 al seguente **IBAN: IT57R0842502804000031820517**, la quale, in caso di rifiuto dell'acquisto, sarà trattenuta.

Il bonifico, con causale "***R.L.G. 155/2024, Lotto Unico – versamento cauzione***", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle

somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad Euro 16,00 (sedici/00)) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. L'imposta di bollo può essere pagata tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

In caso di mancata aggiudicazione ovvero, in caso di plurimi offerenti, all'esito dell'avvio della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti, che non risulteranno aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama ai fini della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale *https://www.astetelematiche.it/*.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo alla data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà

luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del sito *https://www.astetelematiche.it/*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC o sulla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (ugualmente anche in presenza di due o più offerte di pari importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero o meno di partecipare.

La gara avrà la durata di 24 ore, dalle ore 10,00 del giorno .. novembre 2026 (duemilaventisei) e terminerà alle ore 10,00 del giorno …. (….) novembre 2026 (duemilaventisei).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 (tre) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative, il Lotto Unico sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

*****

4. AGGIUDICAZIONE

Il Curatore, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (a dimostrazione della mancata volontà di ogni offerente di aderire alla stessa), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A. NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
- In presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

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, si procederà all'aggiudicazione;
- In presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio 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;
- Ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- Nell'ipotesi, invece, che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, il termine entro il quale la procedura potrà comunicare con PEC all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta dovuti, oltre IVA di legge, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). L'aggiudicatario dovrà versare direttamente al

Notaio incaricato dalla procedura l'ammontare delle imposte (IVA, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico) dovute per la compravendita del Lotto Unico.

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita competitiva.

*****

5. TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, pertanto, il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'articolo 216, 2° comma, CC.II. e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicato, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dell'Immobile sarà affidata al Notaio Massimo Palazzo con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

*****

6. CONFORMITÀ CATASTALE – APE

In caso di aggiudicazione, ove necessario, l'Immobile dovrà essere conforme circa l'intestazione catastale, i dati e le planimetrie depositate in catasto; lo stesso dovrà, altresì, essere dotato di "attestato di prestazione energetica" (APE) prima della stipula

dell'atto di trasferimento. Le eventuali spese ed oneri per adempimenti catastali e la predisposizione dell'APE saranno a carico dell'aggiudicatario.

*****

7. REGIME FISCALE

La vendita, trattandosi di Immobile intestato a persona fisica non imprenditore, sarà soggetta al seguente trattamento fiscale:

- Esenzione I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, n. 8-bis) D.P.R. 633/72; pertanto, la quota del prezzo di aggiudicazione ad esso attribuibile sarò assoggettata alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con eventuale fruizione dell'agevolazione di prima casa, sussistendone i requisiti di legge, fatta salva l'applicazione delle disposizioni ed aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento. In caso di variazione di aliquote o 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 all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto di risoluzione della vendita.
- Ogni eventuale ed ulteriore onere fiscale dovesse emergere per effetto di variazioni della normativa fiscale o in considerazione della particolarità del regime fiscale dell'aggiudicatario sarà esclusivamente a carico di quest'ultimo.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative all'aggiudicazione ed alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione

esclusivamente per le eventuali spese di cancellazione dei gravami, che rimarranno a carico della procedura.

******* * *******

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'Immobile tramite il Portale delle vendite Pubbliche (alla maschera di ricerca del sito *https://pvp.giustizia.it* è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, il quale apre l'apposito modulo), nonché contattando il Curatore, Dott.ssa Annalisa Naldi, con studio in Firenze, Viale G. Mazzini, n. 40 (e-mail naldi@studionaldiscialdone.com – Tel. 055 2343191-2347292).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, d'iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del Curatore, Dott.ssa Annalisa Naldi (tel. 055 2347292) e sui siti ufficiali del Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e delle Aste Giudiziarie (www.astegiudiziarie.it).

Firenze, 13 ottobre 2026

IL CURATORE

(Dott.ssa AnnaLisa Naldi)

IL GIUDICE DELEGATO