TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2026

Giudice Delegata: Dott.ssa Stefania Grasselli

Curatore: Dott. Riccardo Freschi

Professionista delegata alla vendita: Dott.ssa Antonietta Faranna

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura competitiva sincrona telematica ai sensi dell'art. 216 del D. Lgs. 12/01/2019, n. 14

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA – LOTTO UNICO

La sottoscritta Dott.ssa Antonietta Faranna, Dottore Commercialista iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze, professionista delegata alle operazioni di vendita nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 17/2026;

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 4 luglio 2026, la Giudice Delegata ha approvato, ai sensi dell'art. 213 CCII, il programma di liquidazione predisposto dal Curatore, che prevede la vendita dell'immobile mediante asta telematica, avvalendosi di un professionista delegato;
- con provvedimento del 16 luglio 2026, la Giudice Delegata ha autorizzato la nomina della sottoscritta quale professionista delegata alle operazioni di vendita e ai connessi adempimenti successivi all'aggiudicazione;
- la vendita viene effettuata mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza;

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2027, alle ore 10:00**, si procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, alla vendita competitiva senza incanto, con modalità sincrona telematica, del seguente bene immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di unità immobiliare ad uso laboratorio, facente parte di un

complesso immobiliare posto nel Comune di Scandicci (FI), Via San Paolo n. 5, al piano terreno, avente accesso attraverso area a comune destinata a parcheggio.

L'immobile è composto da un ampio locale principale ad uso laboratorio, tre vani ad uso ufficio e un servizio igienico, per una superficie complessiva di circa mq 150.

L'unità immobiliare presenta finiture di buon livello qualitativo, pavimentazioni in gres porcellanato, pareti in muratura intonacata a civile e compartimentazioni interne in vetro e metallo. Il servizio igienico è dotato di rivestimenti ceramici.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione canalizzato, impianto di videosorveglianza e impianto fotovoltaico della potenza di 10 kW, come indicato nella relazione peritale.

L'immobile, pur essendo censito nella categoria catastale C/3, presenta caratteristiche tipologiche, distributive e di finitura assimilabili a quelle di un immobile a destinazione commerciale, fermo restando che ogni eventuale diversa utilizzazione dovrà essere verificata sotto il profilo urbanistico e amministrativo.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci (FI), al Foglio 6, Particella 228, Subalterno 4, Categoria C/3, Classe 7, Consistenza catastale mq 152, Superficie catastale totale mq 161, Rendita catastale euro 1.193,22.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 226.000,00**

OFFERTA MINIMA: **€ 169.500,00**, pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: **almeno il 10%** del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: **€ 4.500,00**

PARTI COMUNI E PERTINENZE CONDOMINIALI

Fanno parte delle pertinenze condominiali, oltre a quelle previste per uso, consuetudine e legge ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice civile:

- la strada interna, distinta quale bene comune non censibile al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci, foglio 6, particella 228, subalterno 1;
- il parcheggio, distinto quale bene comune non censibile al Catasto Fabbricati del Comune di

Scandicci, foglio 6, particella 228, subalterno 15.

SERVITÙ

Come riportato nella perizia redatta dal CTU Geom. Francesco Zingoni, alla quale si rimanda:

a) sulla strada interna e sul parcheggio grava servitù di passo a favore dei confinanti sul lato sud degli stessi;

b) le condutture condominiali di acqua e gas esistenti nell'edificio potranno essere utilizzate anche per servire gli immobili insistenti sulle particelle 228 subalterno 16 e 144;

c) ENEL potrà porre in opera proprie condutture nel sottosuolo della particella 228, subalterni 1 e 15, con riserva del diritto di passo per la manutenzione degli impianti.

La vendita avviene con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti e legalmente opponibili.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 2208 del 27 luglio 1989;
- Concessione edilizia n. 2282 del 19 maggio 1990;
- Variante n. 632 del 4 agosto 1990, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/1985.

In data 6 settembre 2001 è stato rilasciato dal Comune di Scandicci il certificato di abitabilità, autorizzazione n. 12.

Con SCIA n. 657 del 28 maggio 2021, protocollo n. 21627, e successive integrazioni, sono state eseguite opere di modifica interna e adeguamento impiantistico, con dichiarazione di fine lavori del 18 agosto 2022, protocollo n. 36116.

La relazione tecnica estimativa del Geom. Francesco Zingoni segnala le seguenti difformità edilizie:

1. apertura di una porta di collegamento con il fondo confinante, di proprietà di terzi, già condotto in locazione dalla società proprietaria dell'immobile oggetto di vendita;
2. chiusura con pannello in cartongesso di un portale di ingresso prospiciente l'area di sosta comune.

Con riferimento alla prima difformità, si precisa che la Curatela ha già provveduto al ripristino dello stato dei luoghi mediante chiusura in muratura della porta di collegamento con il fondo confinante, sostenendone integralmente i relativi costi. Di tale intervento si è tenuto conto nella determinazione del

prezzo base di vendita, incrementando il valore di euro 224.000,00 indicato nella relazione peritale dell'importo di euro 2.000,00, corrispondente alla spesa sostenuta dalla Curatela per il ripristino, e determinando pertanto il prezzo base in euro 226.000,00.

L'unità immobiliare che era collegata funzionalmente all'immobile in asta già condotto in locazione immobiliare, contratto risolto in corso di procedura, è già stato restituito alla proprietà dopo l'esecuzione dei lavori sopra indicati.

La relazione peritale evidenzia inoltre la non conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi, conseguente al mancato aggiornamento a seguito delle modifiche interne eseguite in forza della SCIA n. 657/2021, e segnala la necessità di procedere al relativo aggiornamento catastale prima del trasferimento.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia espressamente alla perizia redatta dal Geom. Francesco Zingoni in data 31 marzo 2026, depositata agli atti della procedura e pubblicata unitamente al presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato concesso in locazione mediante contratto ad uso transitorio stipulato il 14 maggio 2026, della durata di 18 mesi.

Il contratto prevede che, in caso di aggiudicazione definitiva dell'immobile prima della naturale scadenza, il rapporto locatizio si risolva con conseguente obbligo del conduttore di liberare e rilasciare i locali.

L'immobile è pertanto da ritenersi libero.

La materiale consegna dell'immobile libero sarà effettuata secondo le modalità previste dal contratto e dalla normativa applicabile.

ONERI CONDOMINIALI

Sono posti a carico dell'aggiudicatario, nei limiti previsti dalla normativa applicabile, gli oneri condominiali insoluti risultanti dal rendiconto consuntivo relativo alla gestione condominiale per il periodo **1° luglio 2025 – 30 giugno 2026**, pari a complessivi **euro 1.569,00**.

A tale importo si aggiungono gli oneri condominiali maturati e maturandi con decorrenza dal 1° luglio 2026 fino alla data del trasferimento giuridico dell'immobile, da determinarsi sulla base dei rendiconti condominiali e nei limiti di legge.

Si precisa che le rate trimestrali provvisorie relative alla gestione condominiale **1° luglio 2026 – 30**

giugno 2027 ammontano a **euro 469,02 ciascuna**, salvo conguaglio in sede di approvazione del rendiconto consuntivo.

Si richiama, per quanto applicabile, l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

L'aggiudicatario è invitato ad acquisire preventivamente ogni informazione utile in ordine alla situazione condominiale e agli eventuali ulteriori oneri.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, secondo le disposizioni dell'art. 216 del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, nonché, per quanto compatibili e in quanto richiamate dalle presenti condizioni di vendita, secondo le regole tecnico-operative previste dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e dalle relative specifiche tecniche.

Gli interessati all'acquisto, esclusi i soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il **giorno 26 gennaio 2027**, esclusivamente con modalità telematica, **attraverso il portale www.spazioaste.it**, seguendo le istruzioni operative e il manuale utente messi a disposizione dal gestore della vendita telematica.

Le offerte potranno essere presentate personalmente dall'interessato o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero tramite soggetto legittimato, secondo le modalità previste dalla normativa applicabile.

L'offerta dovrà contenere, conformemente all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura, individuato nel professionista delegato alla vendita;

g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero identificativo del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta, salvo le ipotesi espressamente consentite dalla legge.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- **Offerente persona fisica**: copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore.
- **Offerente persona giuridica**: visura camerale aggiornata, preferibilmente non anteriore a un mese, dalla quale risultino i poteri di rappresentanza del soggetto che sottoscrive l'offerta, eventuali delibere autorizzative, se necessarie, e copia dei documenti di identità e dei codici fiscali del legale rappresentante e dell'eventuale presentatore.
- **Cauzione**: ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. 17/2026, aperto presso Banco di Lucca e del Tirreno S.p.A. ed avente il seguente IBAN: **IT 75 T 03242 02802 CC1044034495**.

  Il bonifico dovrà riportare quale causale la dicitura «*Versamento cauzione L.G. 17/2026*».

  Il versamento dovrà essere effettuato con congruo anticipo, affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- **Offerente coniugato in regime di comunione legale**: dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge e l'eventuale documentazione necessaria per l'esclusione del bene dalla comunione, ove ricorrano i presupposti di legge.
- **Offerente minorenne**: documenti identificativi del minore e del soggetto che presenta l'offerta, nonché autorizzazione del Giudice Tutelare.
- **Offerente sottoposto a misure di protezione**: documentazione relativa alla rappresentanza o assistenza e alle necessarie autorizzazioni giudiziali.

- **Offerente cittadino straniero**: documentazione identificativa e ogni documento necessario a verificare la capacità di acquistare immobili in Italia, secondo la normativa applicabile.
- **Offerta formulata da più persone**: indicazione delle rispettive quote di acquisto e documentazione relativa ai poteri conferiti al soggetto che presenta l'offerta ed effettua gli eventuali rilanci.
- **Eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento per il pagamento del saldo prezzo**.
- **Eventuale richiesta di applicazione di agevolazioni fiscali**, ove spettanti.
- **Ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad **€ 16,00**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link *https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp*; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.
- **Dichiarazione** di essere edotto sui contenuti della perizia di stima 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- **Ogni altro documento utile ai fini della valutazione dell'offerta.**

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d. m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore PEC di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d. m. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 d. m. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonchè della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d. m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d. m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti

avverranno nella chat di gruppo presente all'interno dell'aula virtuale).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale **www.spazioaste.it** attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno nella chat di gruppo all'interno dell'aula virtuale). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, 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.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato **entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria**, ovvero entro il minor termine eventualmente indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 17/2026, con causale «*Saldo prezzo aggiudicazione L.G. 17/2026*».

Dal prezzo di aggiudicazione sarà detratta la cauzione già versata.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è da considerarsi essenziale e non prorogabile, salvo

quanto inderogabilmente previsto dalla legge.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare, entro il termine che sarà comunicato dal professionista delegato, le somme necessarie al pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento poste a suo carico.

L'importo sarà determinato sulla base del regime fiscale applicabile e delle indicazioni degli uffici competenti.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, per il pagamento del saldo prezzo, a un finanziamento bancario, purché l'erogazione delle somme avvenga entro il termine previsto.

L'eventuale mancata concessione del finanziamento non costituirà giustificato motivo per il mancato pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata, ferme restando le ulteriori conseguenze previste dalla normativa applicabile.

ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire alla professionista delegata, mediante apposita dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, ai fini dell'assolvimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio.

La dichiarazione dovrà essere redatta utilizzando l'apposito modello reso disponibile dal Tribunale, ove previsto, ovvero quello fornito dalla professionista delegata.

Si avverte che il mancato o incompleto assolvimento di tale obbligo impedirà il perfezionamento degli adempimenti necessari all'emissione del decreto di trasferimento, tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 585, comma 4, e 586, comma 1, c.p.c., per quanto applicabili alla presente procedura competitiva.

In caso di inadempimento, la professionista delegata ne darà tempestiva comunicazione al Curatore e alla Giudice Delegata per le determinazioni di competenza, anche in ordine all'eventuale decadenza dall'aggiudicazione e alle ulteriori conseguenze previste dalla legge e dalle condizioni di vendita.

REGIME FISCALE

La cessione dell'immobile sarà effettuata **in regime di esenzione IVA**, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale, nonché gli ulteriori oneri fiscali relativi al trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario nella misura prevista dalla legge.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'aggiudicazione provvisoria non determina di per sé il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Il trasferimento avverrà mediante **decreto di trasferimento emesso dalla Giudice Delegata alla Liquidazione Giudiziale**, successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e all'espletamento degli adempimenti prescritti.

Il professionista delegato provvederà, per il tramite del Curatore, alla predisposizione e alla trasmissione della documentazione necessaria all'emissione del decreto di trasferimento.

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Ai sensi dell'art. 217 CCII, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni dei pignoramenti e degli altri gravami cancellabili sarà disposta dalla Giudice Delegata secondo la normativa applicabile.

Le spese relative alla cancellazione dei gravami saranno integralmente a carico della procedura concorsuale, senza alcun onere per l'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, unitamente alla relazione peritale e ai relativi allegati, sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 216 CCII e delle disposizioni applicabili in materia di pubblicità delle vendite giudiziarie, a cura della procedura:

a) Sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia.

b) Sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.isveg.it

Non è prevista pubblicità mediante quotidiani o giornali cartacei.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione delle condizioni contenute nel presente avviso, nella relazione peritale e nei relativi allegati.

Gli interessati all'acquisto potranno richiedere di visitare l'immobile inoltrando apposita richiesta alla professionista delegata, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oppure mediante contatto diretto ai recapiti di seguito indicati.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dalla Professionista Delegata Dott.ssa Antonietta Faranna da contattare a mezzo e-mail: *studiofaranna@gmail.com*, PEC:

antonietta.faranna@odcecfirenze.it.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si richiamano le disposizioni del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e le altre norme applicabili.

Firenze, 04 novembre 2026.

La Professionista Delegata

Dott.ssa Antonietta Faranna

