TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Fallimentare
Registro delle Liquidazioni Giudiziali – R.L.G. n. 10/2026 - Sentenza n. 10/2026

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Rosa Selvarolo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **22 dicembre 2026 alle ore 12:00**, dinanzi al Notaio Vincenzo Gunnella, nel suo studio in Firenze, Via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili di seguito precisati e secondo le modalità esposte nel presente avviso:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: = L'immobile è un fondo ad uso magazzino al piano interrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale e commerciale, elevato su nove piani fuori terra, oltre piano interrato, posto nel Comune di Firenze (FI), alla Via Bisenzio nn. 35-37 ed è altresì dotato di un'uscita sicurezza che sbarca nella porzione di lastrico solare a comune con i posti auto in proprietà esclusiva.
L'immobile è composto da un unico ambiente e due locali bollettazione e archivio, due vani tecnici e due servizi igienici con anti-bagno; è presente un'uscita di sicurezza con scala in ferro, delimitata al piano terreno da tamponamento trasparente e struttura in acciaio, vi sono tubazioni e depositi delle acque reflue condominiali, pozzetti vari e condotti dell'impianto per il riscaldamento condominiale che dipartono dalla centrale termica confinante.
L'immobile deve intendersi comprensivo dei correlati diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali dell'edificio, nella misura risultante dalle vigenti tabelle millesimali condominiali, con ogni inerente diritto, uso e pertinenza.
L'immobile è in mediocre stato di conservazione, presenta varie infiltrazioni provenienti dai lucernari in vetro cemento sul lastrico solare, così come da altri infissi.
La superficie utile complessiva, al netto dei muri esterni e interni, è di mq 1.350, ha un'altezza utile di ml 3,80 e nelle altre zone contro-soffittate l'altezza è compresa tra ml 2,40 e ml 3,15.
L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Firenze (FI) nel foglio di mappa 32, dalla particella 182, subalterno 500, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 1.350, superficie catastale mq 1.529, rendita catastale Euro 4.741,08.
Stato di possesso del lotto sopra descritto: libero.
Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Chiara Bigi in data 21 luglio 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.

Prezzo base di vendita: Euro 670.000,00.=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base
Rilancio minimo: Euro 10.000,00.=
Offerte residuali: Euro 536.000,00.=

N.B.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

****

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni 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.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 Cod. Civ., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, all'agibilità, a licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, a vincoli o servitù, nonché alla conformità dei luoghi e degli impianti alle disposizioni in materia di sicurezza, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; eventuali oneri condominiali pregressi ed adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, 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, ma, 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 del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

5) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo previsto per le offerte residuali d'asta 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 dovrà essere accompagnata dal deposito:

- Della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione giudiziale R.L.G. n. 10/2026";
- 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.

In caso di aggiudicazione la cauzione sarà imputata in conto prezzo; agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita al termine delle operazioni di vendita.

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 nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO 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, Via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla 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 alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà ad incanto 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.

- 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, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata A.R. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

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 rinunzia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui agli artt. 216 e 217 CCII, e solo previo deposito a mani del Liquidatore 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.
Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. La cessione risulta soggetta ad IVA e, in caso di acquirente soggetto passivo IVA, l'imposta potrà essere assolta mediante inversione contabile (reverse-charge) ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis) DPR 633/1972. Sono altresì dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione degli eventuali 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 vendita.

***

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Simone Corrieri, tel. 055.2638495/4, fax 055.2638467 – e-mail scorrieri@marchinieassociati.it, oppure sui siti web: www.asteimmobili.it, www.tribunale.firenze.it e www.astegiudiziarie.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it.
Previo appuntamento o previo inserimento di apposita richiesta all'interno del citato portale https://pvp.giustizia.it è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.