

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione V civile

Liquidazione Controllata - R.L.C. 3/2022

Giudice Delegato: Ill.ma dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Liquidatore: dott. Andrea Coppini

Delegato alle operazioni di vendita: prof. dott. Leonardo Quagliotti

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **18 marzo 2025, alle ore 12:00**, presso lo studio del delegato alle operazioni di vendita (dott. prof. Leonardo Quagliotti), in Firenze, Piazza Massimo d'Azeglio n.c. 30, avrà luogo il primo tentativo di vendita di **n. 6 Lotti**, di seguito descritti secondo le modalità indicate nei successivi paragrafi.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

I n. 6 Lotti oggetto della presente vendita competitiva sono analiticamente descritti nella seguente tabella:

Lotto n.	Cat.	Proprietà	Ubicazione	Fg	Part	Sub	Descrizione catastale	Consistenza	Prezzo base d'asta	Offerte residuali
1	T	1/1	Certaldo	12	199		VIGN (utilizzato ad uliveto)	2 are e 85 ca	20.000,00	15.000,00
	T	1/1	Certaldo	12	203		VIGN (utilizzato ad uliveto)	10 ca		
	T	1/1	Certaldo	12	204		VIGN (utilizzato ad uliveto)	33 are e 60 ca		
	T	1/1	Certaldo	12	205		SEM ARB	30 are e 80 ca		
	T	1/1	Certaldo	12	206		ULIV	1 ara e 70 ca		
	T	1/1	Certaldo	12	210		ULIV	10 are		
	T	1000/1000	Certaldo	12	176		ULIV	1 ara e 10 ca		
2	T	1/1	Certaldo, Via S. M. Novella n. snc p. T	12	298	1	F1 (area urbana)	190 mq	30.000,00	22.500,00
	F	1/1	Certaldo, Via S. M. Novella n. snc p. T	12	298	6	C6 (garage scoperto)	19 mq		
	T	1/1	Certaldo, Via S. M. Novella n. 101 p. T	12	93	509	F1 (area urbana)	145 mq		
	F	1/1	Certaldo, Via S. M. Novella n. 101 p. S1	12	93	503	C2 (magazzino)	23 mq		
	F	73/200	Certaldo, Via S. M. Novella n. 101 p. S1	12	93	519	C2 (magazzino)	9 mq		
	F	73/200	Certaldo, Via S. M. Novella n. 101 p. S1	12	93	520	C2 (magazzino)	14 mq		
Lotto n.	Cat.	Proprietà	Ubicazione	Fg	Part	Sub	Descrizione catastale	Consistenza	Prezzo base d'asta	Offerte residuali

3	T	1/1	Certaldo, Via S. M. Novella n. 101 p. T	12	301	F1 (area urbana)	470 mq	28.000,00	21.000,00
	F	1/1	Certaldo, Via S. M. Novella snc p. S1	12	334	C2 (piccolo fabb. rurale con orto circostante)	8 mq		
4	T	1/1	Certaldo (FI)	14	103	BOSC (utilizzato a seminativo)	2 are e 50 ca	32.000,00	24.000,00
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	317	VIGN (utilizzato a seminativo)	13 are e 95 ca		
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	319	VIGN (utilizzato ad uliveto)	10 are e 35 ca		
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	321	ULIV	5 are e 15 ca		
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	322	VIGN (utilizzato a seminativo)	45 are e 10 ca		
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	323	ULIV	13 are e 95 ca		
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	325	ULIV (utilizzato a seminativo)	4 are e 50 ca		
5	T	1/1	Certaldo (FI)	14	104	ULIV VIGN (utilizzato a uliveto)	54 are e 50 ca	11.500,00	8.625,00
	T	1/1	Certaldo (FI)	14	105	ULIV	1 ara e 50 ca		
6	T	1/1	Certaldo (FI)	14	331	ULIV VIGN (utilizzato a uliveto)	49 are	10.500,00	7.875,00

I predetti immobili sono meglio e compiutamente descritti nella perizia di stima redatta in data 4/4/2022 dall'arch. Gaspare Grisolia, nominato perito stimatore nell'ambito della procedura esecutiva (Tribunale di Firenze - R.G.E. 155/2021) instaurata *ante* apertura della liquidazione controllata, **nella quale i sopra descritti Lotti corrispondono ai lotti, dal n. 3 al n. 8, formati dal perito.**

La perizia di stima, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni medesimi e per il loro *status* di fatto e di diritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, è consultabile presso lo studio del delegato alle vendite, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché su www.astegiudiziarie.it.

PREZZO BASE ED OFFERTE RESIDUALI

Alla presente procedura competitiva si applicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 275, comma 2, CCII, le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili.

Al riguardo, in base agli artt. 216 e 217 CCII, saranno considerate efficaci – per ciascun Lotto – le offerte di acquisto anche se inferiori, di non oltre un quarto, al prezzo base d'asta.

Lotto n. 1

Prezzo base d'asta: € 20.000,00.

Offerta residuale (-25%): € 15.000,00.

Lotto n. 2

Prezzo base d'asta: € 30.000,00.

Offerta residuale (-25%): € 22.500,00.

Lotto n. 3

Prezzo base d'asta: € 28.000,00.

Offerta residuale (-25%): € 21.000,00.

Lotto n. 4

Prezzo base d'asta: € 32.000,00.

Offerta residuale (-25%): € 24.000,00.

Lotto n. 5

Prezzo base d'asta: € 11.500,00.

Offerta residuale (-25%): € 8.625,00.

Lotto n. 6

Prezzo base d'asta: € 10.500,00.

Offerta residuale (-25%): € 7.875,00.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte (unitamente ai relativi allegati) dovranno essere depositate (previo appuntamento) a mano, in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17 marzo 2025** presso lo studio del delegato alle operazioni di vendita, dott. prof. Leonardo Quagliotti, sito in Firenze, Piazza d'Azeglio n.c. 30.

Tutte le offerte pervenute oltre il predetto termine non saranno ritenute valide.

All'esterno del plico sigillato, dovranno essere annotati esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere soggetto diverso dall'offerente);
- la data della vendita (18/3/2025, ore: 12:00);
- l'indicazione della procedura "L.C. RLC 3/2022".

Il ricevente identificherà colui che deposita la busta chiusa, a fare e trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta la data di presentazione e la numerazione progressiva, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà essere ferma ed irrevocabile *ex art. 571, 3° comma, c.p.c.* fino alla data del 18/3/2025 e dovrà contenere:

- 1) i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita Iva), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico e un indirizzo PEC presso il quale saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante, un recapito telefonico e un indirizzo PEC presso il quale saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva;
- 2) l'esatta e completa indicazione del Lotto e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia dell'offerta, al prezzo residuale indicato nel presente avviso di vendita, salve le sopra indicate previsioni dell'art. 216 CCII;
 - 3) espressa indicazione di aver preso visione dell'ordinanza e del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente contenuto, condizioni e modalità di vendita ivi riportate;
 - 4) espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'arch. Gaspare Grisolia e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del Lotto posto in vendita.

Sull'offerta dovrà essere apposta marca da bollo da € 16,00.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "L.C. RLC 3/2022", pari al 10% del prezzo offerto, depositato a titolo di cauzione, che in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo;
- **copia del documento d'identità** dell'offerente (se persona fisica), oppure copia del documento d'identità del legale rappresentante e visura camerale aggiornata (se società). Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

CONDIZIONI DI VENDITA

I Lotti sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi per mancanza di qualità *ex art. 2922 c.c.*, anche in riferimento alla L. 47/85 (e successive modificazioni) nonché al D.P.R. 380/2001, a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere

ed alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, atti o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Sempre ad esclusiva cura dell'aggiudicatario saranno tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di eventuali beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali di pertinenza. 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.

MODALITÀ DI VENDITA PER OGNI SINGOLO LOTTO

Le buste contenenti le offerte e gli allegati previsti dal presente avviso di vendita, saranno aperte dal delegato alle operazioni di vendita, dott. prof. Leonardo Quagliotti, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi, presso lo studio del delegato, il **giorno 18 marzo 2025, alle ore 12:00**.

- A) In caso di unica offerta valida**, si procederà all'immediata aggiudicazione in favore dell'unico offerente, salvo il disposto dell'art. 217 CCII.
- B) In caso di più offerte valide**, si terrà immediatamente una gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aumento minimo obbligatorio pari ad € 1.000,00. **Tuttavia, nel caso in cui sia stata presentata almeno una offerta valida recante un corrispettivo maggiore od uguale al prezzo base del Lotto di riferimento, le eventuali ulteriori offerte indicanti un corrispettivo minore del prezzo base, perderanno, immediatamente ogni efficacia e non saranno quindi ammesse alla partecipazione alla procedura competitiva.** Ai partecipanti alla procedura competitiva che risultino aver formulato offerte invalide o inefficaci o che comunque non siano risultati aggiudicatari, saranno restituiti i depositi cauzionali contestualmente alla firma del verbale di aggiudicazione.
- C) Ove nessuno degli offerenti ammessi intenda partecipare alla gara**, il Lotto sarà aggiudicato sulla base dell'offerta più alta, oppure, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide e di pari importo, all'offerente che abbia depositato l'offerta per primo.

Salvo il disposto dell'art. 217 CCII, l'aggiudicazione è da intendersi immediatamente definitiva, senza dunque che sussista la possibilità, da parte di qualsiasi interessato di effettuare, dopo l'aggiudicazione, offerte irrevocabili d'acquisto migliorative di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà:

- presentarsi innanzi al Notaio, prescelto dall'Aggiudicatario nella rosa dei tre notai indicati dal Giudice Delegato, per la stipula dei rogiti di vendita nel data e nell'orario concordati con il Notaio e comunque **entro e non oltre il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva**;
- versare, contestualmente alla firma del rogito di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "L.C. RLC 3/2022", il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di deposito cauzionale;
- versare, contestualmente alla firma del rogito di vendita, le imposte relative alla vendita, gli onorari e le spese notarili ed ogni tassa e diritto dovuti.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini testé indicati, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del Lotto alla data del rogito notarile. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni eventualmente previste dalla legge, dovrà dichiararlo già al momento dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare a cura del medesimo aggiudicatario a mezzo PEC al Liquidatore della L.C. (filc32022@procedurepec.it) e al Notaio, prescelto dall'Aggiudicatario nella rosa dei tre notai indicati dal Giudice Delegato (Giovanna Basile, Vincenzo Gunnella, Francesco D'Ambrosi), almeno trenta giorni prima del rogito.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa inerente alla vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo: IVA/imposta di registro e imposte ipo-catastali, tasse, voltura catastale, compenso del notaio, produzione della certificazione urbanistica aggiornata, eventuale APE ed altre certificazioni, ove necessarie) sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La presente vendita è naturalmente soggetta ad imposte nei termini e nella misura di legge. In caso di variazione di aliquote o d'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di quest'avviso, sarà parimenti onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento della stipula del rogito notarile, senza alcuna responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA

Sono, invece, ad esclusivo carico della liquidazione controllata, le spese di cancellazione dei gravami, IMU e TASI (ove dovute) ed altri oneri pregressi rispetto all'atto di vendita.

* * * * *

L'avviso di vendita, notificato per PEC ai creditori aventi diritto di prelazione o ipoteca iscritta sugli immobili facenti parte dei Lotti sopra descritti, è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul portale www.astegiudiziarie.it e, per estratto, sull'insero del giovedì del quotidiano La Nazione.

Maggiori informazioni presso il delegato alle operazioni di vendita, dott. prof. Leonardo Quagliotti (leonardo.quagliotti@unifi.it) o reperibili sui predetti portali. Gli interessati possono richiedere al delegato alle operazioni di vendita di visitare i Lotti posti in vendita.

Firenze, 31 gennaio 2025.

Il delegato alle operazioni di vendita: dott. prof. Leonardo Quagliotti