

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 49/2024
G.D. DOTT.SSA GRASSELLI STEFANIA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

La Dott.ssa Gabriella Armano liquidatore giudiziale della liquidazione controllata

AVVISA CHE

a cura dell'ISVEG Istituto Vendite Giudiziarie SRL, con sede in Firenze Borgo Albizi 26 avrà luogo, lo svolgimento dell'asta telematica nella modalità "**Asincrona Telematica**".

La vendita avrà la durata di **cinque giorni** si aprirà il giorno **08 Giugno 2026 alle ore 12:00** e terminerà, il giorno 12 Giugno **2026 alle ore 12,00** e avrà ad oggetto le seguenti unità immobiliare

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà sulla unità immobiliare a uso civile abitazione, ubicata in San Miniato (Pi), frazione Ponte a Egola Piazza Spalletti Stellato, civico 13, posta al piano terra di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su tre livelli fuori terra, cui si accede dalla pubblica via. Essa, con accesso dalla porta a sinistra rispetto al prospetto principale, è costituita da cucina – tinello, 2 camere, piccolo ingresso, oltre servizio igienico, ripostiglio. Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 69,00.

L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati del comune di San Miniato, foglio 24 particella 364, sub 1 Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 3,5 vani catastali.

Prezzo base d'asta € 52500,00 oltre imposte di trasferimento di legge (registro ed ipocatastale), esente IVA ex art. 10 comma 8-bis DPR 633/72.

Offerta minima 75% € 39750,00 oltre imposte di trasferimento di legge (registro e ipocatastale), esente IVA ex art. 10 comma 8-bis DPR 633/72.

Rilancio minimo € 1.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato con titolo opponibile

Riferimenti: ISVEG SRL
Tel: 055 2340830
e-mail: prenota.fi@isveg.it

DISCIPLINARE PER LA VENDITA COMPETITIVA EX ART. 107, 1° COMMA L.F.

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "asincrona"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g), 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1°, lett. b), D.M. 32/2015 sul portale <https://isveg.fallcoaste.it>

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche dovranno essere depositate **telematicamente ENTRO L il giorno precedente a quello fissato per il loro esame**, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("**Offerte telematiche**").

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 49/2024
G.D. DOTT.SSA GRASELLI STEFANIA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

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 al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 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 del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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. CONTENUTO DELL'OFFERTA

2.1 CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le Offerte per le vendite telematiche devono rispondere ai requisiti previsti dagli art. 12 e ss. del D.M. 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 minorenni, 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, "Liquidazione Giudiziale 49/24 Tribunale di Firenze";
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- 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 similare) 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;

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 49/2024
G.D. DOTT.SSA GRASELLI STEFANIA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1 lettera n.

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 decrittata);
- 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 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; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- 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 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 redatta sugli immobili 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 loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

2.2 MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Oltre la registrazione al portale, la partecipazione alle aste 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

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 49/2024
G.D. DOTT.SSA GRASELLI STEFANIA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

sul conto corrente, intestato alla "Liquidazione Controllata 49/24", alle coordinate IBAN: IT 95 K 03242 02800 CC1024034195 specificando nella causale "Cauzione Sig. (nome e cognome), Liquidazione controllata 49/24"

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura intestato a "Liquidazione Controllata 49/24". Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

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

3 IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi il giorno fissato per la vendita.

4 SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
- l'I.V.G. delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
- gli offerenti partecipano telematicamente 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 loro via SMS;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'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 parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta. In caso di parità di offerte a favore di colui che per primo abbia presentato l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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 verrà redatto dall'IVG delegato un apposito verbale, ed il bene sarà trasferito con atto notarile da effettuarsi presso un Notaio del distretto della provincia di Prato, entro 120 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, salvo cause di forza maggiore del liquidatore giudiziale. Incassato il prezzo ed effettuato il trasferimento notarile dei beni immobili, il Giudice Delegato su richiesta del liquidatore giudiziale ordinerà con apposito decreto la cancellazione dei gravami pregiudizievoli con spese a carico della procedura.

5 PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 49/2024
G.D. DOTT.SSA GRASELLI STEFANIA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, alle coordinate IBAN: IT 95 K 03242 02800 CC1024034195 , specificando nella causale "saldo Sig. (nome e cognome) Liquidazione Controllata 49/24" entro 5 giorni prima della data della stipula, in alternativa tramite assegno circolare intestato alla procedura da consegnare il giorno della stipula

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese 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 prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, il liquidatore giudiziale incamererà a titolo definitivo la cauzione e avrà facoltà di aggiudicare il bene al penultimo offerente se ancora disponibile. Diversamente il bene verrà riproposto mediante nuova asta telematica.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari), da parte dell'aggiudicatario, e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Liquidatore Giudiziale, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, e di ogni altro gravame che sia soggetto a cancellazione da parte del giudice ai sensi dell'art. 217 c. 2 CCII; spese che saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio Emanuela Elefante , studio in Via Lorenzo il Magnifico 22 Firenze, mail emanuela.elefante@notariato.it , un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere entro e non oltre la stipula del contratto di compravendita i compensi di custodia IVG, mediante bonifico o assegno circolare intestato a Isveg Istituto Vendite Giudiziarie SRL, pari al **3% +iva** sul prezzo di aggiudicazione.

6 PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale PVP (portale delle vendite pubbliche), www.astagiudiziaria.com www.isveg.it www.ivgfirenze.it
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

7 VISIONE DEI BENI E DOCUMENTI

Il compendio immobiliare sarà visionabile, previo appuntamento con l'IVG Firenze, ai numeri indicati nel lotto di interesse; i documenti saranno consultabili sul portale: PVP (portale delle vendite pubbliche), www.astagiudiziaria.com www.isveg.it www.ivgfirenze.it

RENDE NOTO

a) che i beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, 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 imposti dalle vigenti leggi;

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 49/2024
G.D. DOTT.SSA GRASELLI STEFANIA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GABRIELLA ARMANO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

- b) che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura;
- c) che nel contratto di compravendita 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 art.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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta;
- d) che l'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001;
- e) che il Liquidatore giudiziale informerà degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 216 c. 9 CCII., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII c. 1.;
- f) che la presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998;
- g) che il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. lgs. 30.06.2003 n.196 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. Il titolare del trattamento dei dati saranno gli organi della procedura;
- h) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).
- i) Ai fini del trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario è tenuto a presentare l'attestato di prestazione energetica prodotto da tecnico abilitato a sue spese.