

# **TRIBUNALE DI FIRENZE**

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 169/2024**

**Curatore: Dott. Andrea Mantelli**

**Delegata alla vendita: Dott. Andrea Mantelli**

### **AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA**

Il sottoscritto Dott. Andrea Mantelli

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice Delegato di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### **AVVISA**

Che il **giorno 23 luglio 2026** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA a partecipazione MISTA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, secondo il seguente programma di vendita:

**LOTTO 1 il giorno 23 luglio 2026 - ore 15:30**

**LOTTO 2 il giorno 23 luglio 2026 - ore 16:00**

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **LOTTO 1**

**Piena proprietà** di unità immobiliare ad uso commerciale, porzione di un più ampio fabbricato condominiale, ubicata nel **Comune di Poggibonsi, Via Salceto n. 85A**, così composta:

- piano interrato: vari locali pertinenziali dell'attività svolta al piano primo della superficie interna utile pari a circa mq 58, collegati al piano primo mediante montacarichi interno;
- piano terreno: area urbana avente una superficie pari a circa mq 140, con annessa scala elicoidale a vista per il collegamento con il piano primo;
- piano primo: vari locali a destinazione commerciale, aventi una superficie interna utile pari a circa mq 200, oltre a balcone esterno dove arriva la scala elicoidale.

Completano il lotto quota parte delle zone a comune.

Il fabbricato commerciale risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Poggibonsi, Foglio 21, Particella 2800, Subalterno 24, Via Salceto n. 85A, Piano S1-T-1, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza mq 273, Superficie Catastale mq 313, Rendita Catastale € 4.398,97.

Lo spazio pilotis al piano terra risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Poggibonsi, Foglio 21, Particella 2800, Subalterno 58, località Salceto, Piano T, Cat. F/1, Consistenza mq 140.

La quota pari a 36835/1000000 zona a comune al piano terra risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Poggibonsi, Foglio 21, Particella 2800, Subalterno 57, località Salceto, Piano T, Cat. F/1, Consistenza mq 506.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo il fabbricato risulta occupata con titolo opponibile.

L'immobile risulta locato, in quota parte, a due attività diverse con contratto stipulato ante apertura della liquidazione giudiziale.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad IVA.

**PREZZO BASE Euro 177.750,00 = .**

**OFFERTA MINIMA Euro 133.312,50 = .**

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

### **LOTTO 2**

**Piena proprietà** di unità immobiliare ad uso negozio commerciale, porzione di un più ampio fabbricato condominiale, al solo piano terreno, posta nel **Comune di Siena**, nel centro storico della città, **Via dei Montanini n. 45**, avente una superficie interna utile pari a circa mq. 104.

Detta unità immobiliare è composta da n. 3 locali principali, oltre a piccolo ripostiglio in fondo al negozio, da dove si accede, mediante alcuni scalini all'antibagno ed al servizio igienico.

L'accesso avviene direttamente dalla Via dei Montanini n. 45.

Completano il lotto i beni mobili di cui ai lotti da 14 a 18 dell'inventario.

Il fabbricato commerciale risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Siena, Foglio 131, Particella 57, Subalterno 70, Zona Censuaria 1, Via dei Montanini n. 45, Piano T, Cat. C/1, Classe 16, Consistenza mq 105, Superficie Catastale mq 138, Rendita Catastale € 10.221,97.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo il fabbricato ed il terreno risultano liberi.

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, è stata rilevata la presenza di lievi difformità rispetto a quanto autorizzato.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad IVA. Si precisa che ai fini della successiva fatturazione il 98,80% è riferito all'immobile e l'1,20% è riferito ai beni mobili

**PREZZO BASE Euro 258.100,00 = .**

**OFFERTA MINIMA Euro 193.575,00 = .**

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

\* \* \*

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro le ore 12,00 del giorno 22 luglio 2026**, offerta di acquisto con due diverse modalità:

- 1- **modalità telematica**;
- 2- **formato cartaceo** depositando presso lo studio del Professionista Delegato in Empoli, Via Roma n° 42, offerta di acquisto in bollo e busta chiusa.

### **1. OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

Le **offerte in modalità telematica** dovranno esse presentate all'interno del portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta telematica, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)). **NOTA BENE: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.**

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa**;
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente**.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

**All'offerta telematica, deve essere allegata** la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo); per le offerte cartacee il bollo deve essere allegato all'offerta;
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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, ma prima del versamento del saldo prezzo);

- dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*.

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il **pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato** come previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c.;

## **2. OFFERTA IN FORMATO CARTACEO IN BUSTA CHIUSA**

In caso di offerta in formato cartaceo dovranno essere allegati gli stessi documenti prima indicati. Gli interessati all’acquisto dovranno depositare, presso lo studio della Professionista Delegata in Empoli, Via Roma n. 42, offerta di acquisto in bollo ed in busta chiusa. **L’offerta fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale** anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c. è **irrevocabile** ai sensi dell’art. 571 c.p.c. e deve contenere:

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile** il quale dovrà presentarsi all’udienza fissata per la vendita (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 minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

- allegata **fotocopia di valido documento di identità dell’offerente**;

- i **dati identificativi del bene** per il quale l’offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

- **l’indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all’offerta minima**;

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);

- richiesta di tassazione calcolata sul “prezzo valore” e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);

- dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*.

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all’art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l’offerta in modalità telematica ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

1. Uno degli **offerenti**, con delega da parte degli altri;

2. Un **Avvocato**, con delega degli offerenti. In quest’ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

## **CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA**

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.
- **Offerta formulata da più persone**:
  - ✓ all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, **procura notarile degli altri offerenti al presentatore**, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere che il presentatore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
  - ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine (in caso di offerta presentata con modalità telematica).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione **ALMENO 5** giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente della procedura possa essere verificato al momento della vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**.

#### Dati per il bonifico

Conto corrente n. **921229** – **ChiantiBanca** - Filiale di **Empoli (FI)**

intestato a **“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BIN IMMOBILIARE S.R.L.”**

IBAN **IT63 L086 7337 8300 0000 0921 229**

Causale **“versamento cauzione”**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in bollo. **SOLO** per l'offerta presentata con modalità telematiche, il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di

imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”.

\* \* \*

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Considerato che la società Aste Giudiziarie in Linea Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, la gara verrà gestita all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse nel seguente ordine:

**LOTTO 1 il giorno 23 luglio 2026 - ore 15:30**

**LOTTO 2 il giorno 23 luglio 2026 - ore 16:00**

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà:**

**per il Lotto 1 di Euro 5.500,00 =**

**per il Lotto 2 di Euro 5.500,00 =**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona mista** 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.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- **in presenza di più offerte presentate**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. “spettatore”), laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, il G.D. ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

\* \* \*

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

Si precisa innanzitutto che, nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge anticiclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., predisporrà la minuta del decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice.

Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

Unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, il delegato provvederà a depositare le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, saranno effettuate dalla sottoscritta Professionista Delegata presso il proprio studio in Empoli, via Roma n. 42, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

\* \* \*

## **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Curatore Dott. Andrea Mantelli** con studio in Empoli, Via Roma n. 42, tel. 0571-72755 – mail [mantelli@dottoricommercialisti.it](mailto:mantelli@dottoricommercialisti.it), compatibilmente con la situazione di fatto e di diritto dell'immobile.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle**

**Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;

- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- avviso di vendita per estratto sul quotidiano “**LA NAZIONE**”.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore, nonché Professionista Delegato, Dott. Andrea Mantelli tel. 0571 72755 – email: [mantelli@dottoricommercialisti.it](mailto:mantelli@dottoricommercialisti.it)

\* \* \*

Empoli li, 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Mantelli