

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

### **Sezione fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale n. L.G. 51/2024**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**

**Curatore: Dott. Guido Zuccagnoli**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **30 LUGLIO 2026 dalle ore 14.00** dinanzi al Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, Dott. Guido Zuccagnoli, Dottore Commercialista con studio in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti in 6 (sei) distinti lotti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura (redatta dal Geom. Francesco Zingoni, il 26.3.2026, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportata; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato di fatto, urbanistico e catastale in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **LOTTO 10**

Piena proprietà di Villino per civile abitazione, sito nel Comune di Fucecchio (FI), Via Provinciale Fiorentina n. 76, composto da tre piani fuori terra incluso sottotetto ed uno interrato oltre ad un resede privato circostante il fabbricato. L'immobile è così composto: al piano terreno, tre vani compresa cucina, oltre accessori di cui bagno e ripostiglio; al piano primo, tre vani oltre accessori di cui due bagni, due ripostigli e tre balconi; al piano sottotetto, unico vano adibito a sottotetto; al piano interrato, due vani oltre accessori di cui un ripostiglio e lavanderia. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 300 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 60, part. 153, Sub. 504, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 11, superficie catastale mq 237, rendita catastale Euro 1.335,04.

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato dagli eredi del defunto interessato dalla Liquidazione Giudiziale in proprio.

#### **Condizioni economiche:**

**-Prezzo base: Euro 303.750,00 (trecentotremilasettecentocinquanta/00)**

**-Offerta minima (75% prezzo base d'asta): Euro 227.812,50  
(duecentoventisettemilaottocentododici/50)**

**- Aumento minimo: Euro 6.100,00 (seimilacento/00).**

\*

### **LOTTO 12**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Provinciale Francesca Nord n. 61, posto ai piani primo e secondo sottotetto facente parte di più ampio edificio condominiale. L'immobile è così composto: al piano primo sei vani compresa cucina oltre disimpegni, due bagni, un ripostiglio una zona cottura e due balconi; al piano secondo sottotetto tre locali oltre bagno, soffitta e sottotetto, e due balconi. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 340 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 16, part. 381, Sub. 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 15, superficie catastale mq 377, rendita catastale Euro 1.967,70.

Quanto alle parti comuni b.c.n.c. gli stessi risultano censiti al Foglio 16, particella 381, Sub. 9 (resede condominiale) ed al Foglio 16, particella 381, Sub. 10 (androne di ingresso condominiale).

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

#### **Condizioni economiche:**

**- Prezzo base: Euro 251.250,00 (duecentocinquantunomiladuecentocinquanta/00)**

**-Offerta minima (75% prezzo base d'asta): Euro 188.437,50  
(centoottantottomilaquattrocentotrentasette/50)**

**- Aumento minimo: Euro 5.100,00 (cinquemilacento/00).**

\*

### **LOTTO 13**

Piena proprietà di fondo ad uso magazzino, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Raffaello n. 41, al piano terreno di più ampio edificio condominiale, con accesso carrabile dalla pubblica via di Raffaello 41 tramite spazio di manovra condominiale. L'unità è composta da un unico vano dotato di bagno ed antibagno. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 56 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 18, part. 970, Sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 53, superficie catastale mq 52, rendita catastale Euro 265,51.

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato dagli eredi del defunto interessato dalla Liquidazione Giudiziale in proprio.

#### **Condizioni economiche:**

**- Prezzo base: Euro 22.500,00 (ventidueilacinquecento/00)**

**-Offerta minima (75% prezzo base d'asta): Euro 16.875,00 (sedicimilaottocentosettantacinque/00).**

**- Aumento minimo: Euro 700,00 (settecento/00).**

\*

#### **LOTTO 14**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Vicolo del Forno n. 7, posto al piano primo di più ampio edificio condominiale. L'immobile è composto da sei vani oltre cucina, due disimpegni, bagno, ripostiglio ed un balcone. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 130 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) il bene sopra descritto risulta censito al Foglio 19, part. 144, Sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 142, rendita catastale Euro 983,85.

Quanto alle parti comuni il b.c.n.c. risulta censito al Foglio 19, particella 144, Sub. 2 (marciapiede di accesso al fabbricato).

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato in forza di contratto di locazione registrato a Empoli in data 16/05/2023 al n. 001785 Serie 3T. Il contratto ha decorrenza da 01/05/2023 e scadenza in data 30/04/2027. Il canone annuo è pari a Euro 6.600,00.

#### **Condizioni economiche:**

**- Prezzo base: Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

**-Offerta minima (75% prezzo base d'asta): 56.250,00 (cinquaseimiladuecentocinquanta/00)**

**- Aumento minimo: Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00).**

\*

#### **LOTTO 15**

Piena proprietà di porzione di villa bifamiliare, sita nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Località Pradacci - Via Macchiarelle n. 62, libera su tre lati, disposta su due piani, terreno e primo, dotata di resede privato e garage. L'immobile è così composto: al piano terreno da due vani compreso zona cottura oltre disimpegno, bagno e locale tecnico; al piano primo tre vani oltre disimpegno, due bagni, soppalco e balcone tergale. Completa la consistenza un resede confinante con la proprietà adiacente (confine non fisicamente presente) ed un garage. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 220 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di di Lizzano in Belvedere (BO) i beni sopra descritti risultano così censiti:

**-abitazione:** foglio 16, part. 705, Sub. 7, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 172, rendita catastale Euro 746,28.

-garage: foglio 16, part. 705, Sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita catastale Euro 84,29.

-resede di pertinenza:

foglio 16, part. 705, sub. 2, b.c.n.c.;

foglio 16, part. 705, sub. 3, b.c.n.c..

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

**Condizioni economiche:**

- **Prezzo base: Euro 183.750,00 (centoottantatremilasettecentocinquanta/00)**

- **Offerta minima (75% prezzo base d'asta): 137.812,50 (centotrentasettemilaottocentododici/50)**

- **Aumento minimo: Euro 5.600,00 (cinquemilaseicento/00).**

\*

**LOTTO 16)**

Piena proprietà di civile abitazione all'interno di un fabbricato condominiale, sita nel Comune Rosignano Marittimo, Sezione Castiglioncello, località Caletta, Via dei Cipressi 51, posto al piano terreno rialzato. L'immobile è composto da ingresso-soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone. Completano la proprietà due cantine al piano seminterrato, di cui una collegata con l'appartamento con scala interna. La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 65 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo (LI) il bene sopra descritto risulta così censito al Foglio 66, particella 978, Sub. 5, Cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 592,63.

Il CTU segnala che il suddetto immobile è erroneamente intestato ad un soggetto diverso dall'effettivo intestatario.

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato dagli eredi del defunto interessato dalla Liquidazione Giudiziale in proprio.

**Condizioni economiche:**

- **Prezzo base: Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)**

- **Offerta minima (75% prezzo base d'asta): 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta/00)**

- **Aumento minimo: Euro 4.700,00 (quattromilasettecento/00).**

\*

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dagli atti di provenienza e/o previsti nella documentazione agli atti della

procedura, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge e come indicato dal CTU.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001 ed anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà.

Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione. Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei beni oggetto di vendita.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvia alla perizia in atti.

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni *ex* Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del concordato preventivo in questione.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

In caso di aggiudicazione l'immobile dovrà essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria e dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà davanti al Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, presso il suo studio in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

#### **DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **le offerte di acquisto in bollo in busta chiusa** entro le ore 12,00 **del giorno antecedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste**, presso lo studio del Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A.

L'offerta irrevocabile di acquisto, dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**LG n. 51/2024 Trib. Firenze**" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta, debitamente compilata, dovrà essere inserita in una busta bianca chiusa senza nessuna indicazione apposta sulla busta, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato, del Curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, ed andrà consegnata al Curatore.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2) se l'offerente è una **società o un soggetto diverso persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Curatore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome

di colui che ha presentato l'offerta;

4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;

5) indicazione del prezzo offerto, esattamente indicato per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;

6) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento.

7) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari almeno al 10 (dieci) % del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "LG n. 51/2024 Trib. Firenze";
- fotocopia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente se si tratta di persona fisica; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con carta d'identità e codice fiscale di offerente/i; se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese o della visura camerale, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. e dall'art. 216, VII comma, CCII.

#### **DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte il **giorno 30.7.2026 dalle ore 14.00** presso lo studio del Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

- nel caso di presentazione di un'**unica offerta, uguale o superiore al prezzo base**, si procederà al suo accoglimento;
- in presenza di **più offerte**, si procederà immediatamente alla **gara** tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo **sopra indicato**;

- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);
- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) la stessa rimarrà sospesa fino all'eventuale autorizzazione all'accoglimento da parte degli Organi della Procedura. il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito (art. 217 CC.II.).

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore, Dott. Guido Zuccagnoli, presso lo studio dello stesso in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22/A, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**LG n. 51/2024 Trib. Firenze**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "**fondo spese**", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione ed inviare apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

### **SPESE ED ONERI FISCALI**

Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico

incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura concorsuale.

Le spese condominiali gravanti sui beni oggetto di vendita vanno a carico dell'aggiudicatario. Resta ferma l'applicazione dell'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO**

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui art. 216 CCII e solo previo pagamento al Curatore del saldo prezzo, con le modalità sopra indicate, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare la somma per il fondo spese.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 216 e 217 Codice della Crisi, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

\*

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore della Liquidazione Giudiziale, Dott. Guido Zuccagnoli, presso il suo studio in Fiesole, Via del Bargellino, n. 22/A, telefono 055/598861 - 055/59276, o sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito del PVP.

Previo appuntamento con il Curatore è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Fiesole,

Il Liquidatore Giudiziale  
*Dott. Guido Zuccagnoli*