

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento R.F. n. 177/2019

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: dott. Rodolfo Amato

* * *

AVVISO DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto dottor Rodolfo Amato, curatore del fallimento in oggetto in adempimento al programma di liquidazione ex art. 104-ter *l.fall.*

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2026 alle ore 16:30** procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **telematica sincrona mista** con esame delle offerte irrevocabili sia in via telematica sia in via cartacea presso lo studio del delegato, posto in Firenze, Viale dei Mille n. 59, del seguente bene immobile, secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio costituito da terratetto ricompreso in un complesso colonico di recente ristrutturazione, ubicato nel **Comune di Signa (FI) in via Vincenzo Nannucci n. 88**, tra gli agglomerati urbani di San Mauro e San Donnino, della superficie catastale di 94 mq.

L'unità immobiliare è composta da un ampio spazio nel quale è stato ricavato un angolo cottura ed un servizio igienico sul lato opposto all'ingresso. Una scala interna porta al primo piano ed è baricentrica rispetto alle due stanze poste a questo livello. Di fronte allo sbarco della scala, ed in posizione mediana rispetto ai due vani è stato realizzato un servizio igienico. L'unità risulta in buone condizioni di manutenzione generale così come anche la dotazione impiantistica.

Completano la proprietà due parcheggi pertinenziali della superficie catastale di 12 mq ciascuno, posti all'interno dell'area di sosta.

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI) detti beni sono censiti come segue:

- Foglio 11, particella 133 sub. 507, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 94 mq, rendita euro 999,34=;
- Foglio 11, particella 133 sub. 535, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 22,93=;
- Foglio 11, particella 133 sub. 536, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 22,93=.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stato di possesso: **libero** in quanto concesso dal fallimento in uso temporaneo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., dovrebbero essere compiute dal cancelliere o dal giudice saranno effettuate dal curatore presso il proprio studio in Firenze, Viale dei Mille n. 59.

I beni sopraindicati 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, iscritte e non iscritte, apparenti e non.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita forzata, non trovano applicazione le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c. e pertanto la stessa non potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

I beni immobili sono meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella **perizia estimativa** in atti, redatta dall'Arch. Andrea Bianchi (CTU) in data 11/01/2021 che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei medesimi e per la loro situazione di fatto e di diritto**.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico e allo stato di fatto e di diritto descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

In relazione alla conformità urbanistica e catastale si rimanda alla perizia in atti ribandendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno, se del caso, la redazione della documentazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal

D.Lgs 311/06 nonché le spese per il ripristino delle conformità urbanistica e catastale, esclusiva e condominiale.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente all'interno dell'unità immobiliare, nei posti auto e sul terreno oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente agli immobili.

L'acquirente dispensa esplicitamente la procedura dal produrre qualsiasi materiale, compreso le chiavi, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri indicati in perizia che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nell'ordinanza e nell'avviso di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita senza riserva alcuna.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti o provvisori aggiudicatari.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

Prezzo base: € 137.424,00=

Offerta minima: € 103.068,00=

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.750,00=

Deposito cauzionale: € 13.750,00 (si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche in caso di presentazione di offerta minima)

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA per opzione con applicazione delle aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA – CATASTALE – APE - CDU

Lo stato edilizio-urbanistico-catastale degli immobili oggetto di vendita, le eventuali formalità a carico dell'acquirente e le servitù sono riportati nella perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Se del caso gli immobili dovranno essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese e oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Oneri condominiali

L'immobile è parte di un condominio costituito con un amministratore di riferimento.

L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente, tuttavia restano in condivisione le normali parti in comune del complesso immobiliare e relative spese di natura condominiale.

Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare e maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salvo la facoltà di rivalsa sulla procedura.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12.00 del giorno 17 novembre 2026** offerta di acquisto:

- nel caso di **offerta telematica**: le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015; la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (Iban: **IT6700867302803000000335799**) ed allegato all'offerta;
- nel caso di **offerta cartacea**: le offerte dovranno essere depositate in bollo da € 16,00 in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, posto in Firenze, Viale dei Mille n. 59, previo appuntamento; la cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n. 177/2019**" e dovrà essere inserito all'interno della busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La presentazione dell'offerta implica per l'offerente:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso;
- la dispensa esplicita nei confronti della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

➤ se l'offerente è **persona fisica**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale (ed eventualmente la partita iva nel caso l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa e professione), residenza, stato civile; se l'offerente è comunicato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.;

➤ se l'offerente è una **società o un soggetto diverso da persona fisica**: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica o PEC, se disponibile e le generalità del legale rappresentate;

➤ i dati generali della procedura: ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; anno e il numero di ruolo generale della procedura; numero o altro dato identificativo del lotto; breve descrizione del bene; indicazione del referente della procedura; data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

➤ l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

➤ l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta; ove indicato, un termine inferiore potrà essere valutato ai fini della individuazione della migliore offerta in caso di pluralità di offerenti;

➤ le modalità di versamento del saldo prezzo e ogni ulteriore elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

➤ l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta, e comunque non inferiore all'importo sopra indicato;

➤ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALLEGATI DA PRESENTARE CON L'OFFERTA

All'offerta dovranno essere **allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione**, come indicato in precedenza, i seguenti documenti:

A) DOCUMENTI DI IDENTITA' - PROCURE – AUTORIZZAZIONI

In caso di offerta formulata da persona fisica dovranno essere allegati copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore.

In caso di offerta formulata congiuntamente da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.** Dovrà essere allegata anche copia di un documento di identità in corso di validità di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato procura.

In caso di offerta presentata da persona coniugata in regime di comunione dei beni l'offerta dovrà contenere i dati del coniuge e dovranno essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dello stesso. Se si intende escludere il bene dalla comunione legale, 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 documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore.

In caso di offerta presentata da persona coniugata in regime di separazione dei beni, l'offerta dovrà indicare i dati del coniuge.

In caso di offerta presentata da società, copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (non più di 20 giorni), attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore.

In caso di offerta presentata per il tramite di un **Avvocato** dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari termine di scadenza di presentazione dell'offerta.

In caso di offerta presentata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

In caso di offerta presentata da un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

In caso di offerta presentata da cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza.

È ammessa l'offerta per persona da nominare solo a mezzo procuratore legale ex art. 579, ultimo comma, del c.p.c.

B) DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE

Dovranno essere **sempre** presentate le seguenti dichiarazioni:

- Dichiarazione **di residenza o elezione di domicilio** nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni;
- 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 richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) fatta salva la possibilità del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- Eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- Ogni altro eventuale elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno 18 novembre 2026 alle ore 16:30, il curatore procederà presso il suo studio all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il curatore dichiarerà le offerte **inefficaci** nei casi previsti dall'art. 571 comma 2, c.p.c, ossia: quelle presentate oltre il termine fissato, quelle prive delle indicazioni necessarie, quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate, quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima, quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E AGGIUDICAZIONE

L'eventuale gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte che avverranno a cura del curatore.

Si precisa che:

- qualora sia pervenuta un'**unica offerta** valida per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente;
- qualora siano pervenute **più offerte**, sia con prezzo base che con offerta minima, il curatore inviterà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., tutti gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta;
- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale e superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- in tutti i casi in cui l'unica offerta e la migliore offerta, anche in esito alla gara, risulti inferiore al prezzo base, detta offerta sarà accolta salvo che il curatore non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- qualora in presenza di più offerte la gara ex art. 573 c.p.c. non abbia luogo per **assenza o mancanza di adesione da parte di tutti gli offerenti** e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: offerta con il miglior prezzo; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni 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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.750,00=.

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

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo **di 120 giorni**, a mezzo di assegno

circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 177/2019" o bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura che sarà comunicato dal curatore.

Il pagamento del saldo prezzo è **perentorio**, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno di cui all'art. 587 c.p.c..

Qualora l'aggiudicatario, per il versamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

In tal caso il versamento del saldo prezzo entro il termine fissato sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico a favore del conto corrente intestato alla procedura che sarà comunicato dal curatore. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

TRASFERIMENTO DEI BENI

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, che verrà richiesto dopo il pagamento del saldo prezzo e il versamento dell'importo comunicato dal curatore quale "fondo spese". In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto, risarcimento o interesse di sorta.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA - SPESE

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali e bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (compreso il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene, oltre spese generali connesse, trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche, eventuali regolazioni catastali nonché il compenso al tecnico incaricato dalla procedura per la trascrizione, voltura e altri adempimenti) sono a **carico dell'acquirente**, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni che sono a carico della procedura.

L'importo delle spese sarà quantificato dal curatore e dovrà essere versato contestualmente al saldo prezzo o anche successivamente se fosse necessaria un'integrazione.

REFERENTE DELLA VENDITA – INFORMAZIONI E VISITE

Referente della vendita è il curatore dott. Rodolfo Amato al quale è possibile rivolgersi per avere maggiori informazioni, visite e consultazioni documentazione (Tel. 055/484105 - 055/484109 - email rodolfoamato@commercialisti.fi.it).

Per l'immobile le visite sono effettuate previo appuntamento con il curatore e compatibilmente con lo stato di occupazione. Per l'area pavimentata non sono previste visite

La perizia in atti potrà essere visionata sui seguenti siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.isveg.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Firenze, 22 luglio 2026

Il Professionista delegato

Dott. Rodolfo Amato

