

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura di liquidazione del patrimonio

RG 18/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore: Dott.ssa Adriana Cisotta

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 10.00 dinanzi al Liquidatore del Patrimonio Dott.ssa Adriana Cisotta, in Firenze via Masaccio n.192, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

in Prato via Sant'Andrea a Tontoli n.29, appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq.110 e tre balconi per una superficie complessiva di mq. 14 circa, oltre ad un'autorimessa posta al piano terreno, la sesta da destra per chi guarda la facciata sul retro del fabbricato, avente la superficie di mq. 20 circa, nonché la quota indivisa pari a 6,01/1000 (seivirgolaunomillesimi) della proprietà di una porzione di mq 63 della corte condominiale e gli spettanti diritti di comproprietà sulle parti comuni per loro natura;

- **Appartamento:** Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 64, particella 237, sub.25, categoria A/2, cl.4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 114, rendita euro 795,34.

- **Autorimessa:** Foglio 64 particella 237 sub. 65 categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita catastale euro 117,13
- **Porzione di corte condominiale:** Foglio 64 particella 1830, seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 63, reddito dominicale euro 0,39, reddito agrario euro 0,20.

Stato di occupazione: occupato dalle comproprietarie

Conformità Urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Prato, l'immobile è stato costruito in forza di Concessione edilizia rilasciata il 22.5.1984 di cui alla pratica n.831/1983, conseguendo poi la Licenza di Abitabilità n. 7 del 25.3.1993.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di cui ai titoli abilitativi e liberamente commerciabile.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 20 agosto 2025, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Condizioni economiche

Prezzo base Euro 180.000/00

Aumento minimo Euro 5.000/00

Deposito cauzionale dieci per cento del prezzo offerto

Prezzo base per le offerte residuali Euro 135.000/00

Condizioni di vendita

I beni 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.

Trattandosi di vendita forzata, 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 L. 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 conformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Regime fiscale: La vendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) del D.P.R. 633/72, ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastale

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto potranno depositare le offerte entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11 gennaio 2027 (giorno antecedente la vendita).

Il deposito dell'offerta si effettua presso lo studio del Liquidatore del Patrimonio, nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 previo appuntamento telefonico.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati **esclusivamente** il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere soggetto diverso dall'offerente) la data della vendita e l'indicazione della procedura "*Liquidazione del*

Patrimonio R.G 18/2024.

Il ricevente provvederà all'identificazione di 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 l'ora di consegna, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

L'offerta deve essere ferma ed irrevocabile ex art. 571, 3° comma, c.p.c. e

dovrà contenere:

Dati relativi all'offerente: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è un 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.

Sono ammesse le offerte per persona da nominare di cui all'art. 583 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente.

Dati relativi all'offerta: Dati identificativi del bene per il quale è proposta con eventuale richiamo al numero del lotto;

Prezzo offerto;

Modalità di pagamento;

Termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento

del prezzo (ove l'offerente indichi un termine minore tale circostanza potrà essere valutata dal Giudice delegato per individuare l'offerta migliore).

Dichiarazioni aggiuntive: L'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dovrà dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e energetica e la certificazione/attestato di prestazione energetica, dichiarando di volersi assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, pari almeno al 10% del prezzo base d'asta**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del Patrimonio R.G. 18/2024", da inserire nella busta medesima.

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

MODALITA' DI VENDITA

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dal Liquidatore del Patrimonio, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi, presso il proprio studio il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 10:00

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida, per importo uguale o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'immediata aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di più offerte valide riguardanti il medesimo Lotto, sarà invece immediatamente tenuta una gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aumento minimo obbligatorio pari a **Euro 5.000,00**, sulla base

dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente. Ove nessuno degli offerenti sul medesimo Lotto partecipi alla gara, il bene 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.

Ove l'offerente non si presenti, se la sua offerta è l'unica presentata per il lotto, si farà comunque luogo all'aggiudicazione. In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo alla gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente.

In tutti i casi in cui l'unica o migliore offerta (eventualmente così risultante anche all'esito della gara) sia invece inferiore al prezzo base, non sarà dato corso all'immediato accoglimento, restando comunque ferma ed irrevocabile per l'offerente fino al centovesimo giorno successivo alla data di presentazione, termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo raccomandata a.r. o PEC, l'eventuale accettazione dell'offerta. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nel termine di cui al punto precedente, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'unica o migliore offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

1. Trasferimento degli immobili aggiudicati

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

L'atto di trasferimento dell'immobile sarà perfezionato da Notaio a scelta dell'aggiudicatario con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dello stesso ad esclusione delle spese accessorie per la cancellazione delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il saldo prezzo.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi allo studio del Liquidatore Dott.ssa Adriana Cisotta (Tel. 055/573841, email cisotta@scfc.it).

Firenze, 2 ottobre 2026