TRIBUNALE DI FIRENZE
R.L.G. 82/2025
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: Dott. Dario Sbragi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 25 febbraio 2027 con inizio dalle ore 12.00 dinanzi al Notaio Rita Abbate, nel suo studio secondario in Firenze viale Matteotti n.50, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione dei beni si fa espresso riferimento a quanto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto per quanto in essa riportato.

Lotto unico:

Nel Comune di Certaldo (FI) Via Toscana n.48.

Unità immobiliare ad uso industriale, che si sviluppa tutta al piano terreno, essa ha accesso dal civico 48 di Via Toscana attraverso il percorso carrabile e pedonale (la particella 22 sub. 504) sul quale grava diritto di passo a favore della società oggetto di Liquidazione Giudiziale. La superficie netta interna misurata vano per vano è di mq 1.415,00, la superficie esterna totale è pari a mq 1.600,00.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

* Area Urbana identificata al Catasto dei Fabbricati al Foglio 39, Particella 22, Subalterno 507, Categoria F/1, Consistenza 686 mq.;
* Area Urbana identificata al Catasto dei Fabbricati al Foglio 39, Particella 22, Subalterno 508, Categoria F/1, Consistenza 191 mq.;
* Immobili identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 39, Particella 22, Subalterno 515, Categoria D/7, Rendita Euro 8.164,00.

Prezzo base d'asta	**euro 700.000,00**
Aumento minimo in caso di gara	**euro 10.000,00**
Offerta minima	**euro 525.000,00**

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto

Eventuali irregolarità dovranno essere risolte a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questi possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Concorsuale che,

con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.
Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento della planimetria catastale, ove non corrispondente allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica.
La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie e nei documenti ad essa allegati, nonché del presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.
Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.
Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verranno tutte cancellate al momento del trasferimento della proprietà con oneri a carico della procedura.

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.
Per l'esatta individuazione si fa riferimento alla perizia del Geom. Stefano Forlucci del 15 ottobre 2025.
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 difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA
La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Rita Abbate, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA
Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio secondario del Notaio incaricato, in Firenze, Viale Matteotti, 50, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta

presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO
Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:
1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail 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);
2. ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
3. è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
4. sommaria descrizione del bene immobile e indicazione del lotto per il quale l'offerta è presentata;
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta previsto per le offerte residuali a pena di inefficacia dell'offerta;
6. gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
7. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:
- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 82/2025";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona-giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Offerta digitale
Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverrà a cura del Notaio Banditore, Dr.ssa Rita Abbate nel proprio studio secondario in Firenze viale Matteotti n.50, alle ore 12,00 e seguenti del giorno sopra indicato;
È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, purché nei limiti dell'offerta minima sopra indicata.
Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari o superiore alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.
Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre l'offerta minima) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel limite minimo dell'offerta.
Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.
Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte

dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinunzia a qualunque pretesa in merito.

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, presso lo studio secondario in Firenze Viale Matteotti n. 50, con inizio dalle ore 12,00 seguenti del giorno sopra indicato.

TRASFERIMENTO DEL BENE – IMMISSIONE IN POSSESSO
L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo o in contestualità del pagamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Liquidazione Giudiziale n.82/2025", il tutto entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.
La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU
In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE
Il trasferimento è soggetto a Iva in regime di reverse charge ove possibile, con imposte ipocatastali al 4%;
Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.
Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative al verbale di aggiudicazione, tra cui quelle di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato.
Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.
In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

***

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Dario Sbragi tel. 055.472841 e-mail dario.sbragi@studiosbragi.it o presso lo Studio del Notaio incaricato Dott.ssa Rita Abbate al n. tel. 055.8665082 - mail notaio@notaioabbaterita.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Firenze, lì 20 novembre 2026

Il Curatore

Dott. Dario Sbragi