

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE V CIVILE

Fallimento n. 120/13

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: dott. Marco Sacconi

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore rende noto che ai sensi dell'art. 107 L.F. ed in ottemperanza a provvedimento del G.D. in data 2.08.2025, si dà corso alla

VENDITA DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI

di pertinenza della procedura, ubicati nel Comune di Firenze, secondo le seguenti modalità.

1 – DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto Unico - Fabbricato a destinazione speciale.

Unità immobiliare porzione di fabbricato a destinazione speciale, posto nel Comune di Firenze, via Reginaldo Giuliani n. 107 piano terreno, della superficie utile lorda (SUL) di mq. 1.906 o quanti siano, individuata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel foglio 34, particella 21, sub. 500, cat. D/8; completa l'immobile, quale pertinenza, la retrostante area urbana libera da fabbricati, della superficie pari a mq. 285 o quanti siano, catastalmente individuata al foglio 34, particella 1259.

Secondo le previsioni del vigente Piano Operativo Comunale il suddetto immobile ricade in *zona B – ambito dell'insediamento recente*, le cui possibilità di trasformazione edilizia sono disciplinate nella Parte 1, Titolo II, Capo II, art. 13 comma 9, con le uniche limitazioni derivanti dalla specifica ubicazione e conformazione dell'immobile.

Il fabbricato è meglio descritto ed individuato, ad esclusione della parte urbanistica che, per quanto sopra precisato, risulta superata dalle disposizioni del nuovo POC, nella perizia redatta dal geom. Luciano Bianchi in data 31.1.2018, alla quale pertanto si fa riferimento e si rimanda anche per le precisazioni inerenti le difformità edilizie rilevate.

Con riferimento alle disposizioni del POC in vigore, si richiama anche la nota del CT incaricato dalla procedura, geom. Paolo Innocenti, nella quale viene precisato che l'inclusione della particella rappresentativa del fabbricato (f. 34, part. 21, sub.500) nell' Allegato C al Piano (Elenco delle particelle catastali soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio) è da intendersi limitatamente alla porzione della stessa effettivamente interessata dalla perimetrazione dell'area di cui alla scheda norma ATs 11.13, relativa alla viabilità di accesso alla Stazione di Rifredi (in pratica si tratterebbe di porzione del resede dove è ancora presente la struttura della preesistente tettoia).

L'immobile risulta libero.

| | |
|---|-----------------------|
| Valore di stima | € 1.245.000,00 |
| Prezzo base | € 700.315,00 |
| Offerta minima art. 571 c.p.c. | € 525.240,00 |
| Aumento minimo (in caso di gara) | € 5.000,00. |

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

2 – CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive. La vendita non è soggetta ad alcuna delle disposizioni concernenti la garanzia per vizi o

manca di qualità ex art. 2922 cod. civ., anche in riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, al DPR n. 380/01, nonché per limitazioni urbanistiche, vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e alla conformità a legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

Viene in proposito fatto espressamente rilevare che la parte dell'immobile a confine con l'adiacente unità ad uso magazzino, individuata catastalmente al fog.34 part.410 sub. 500 e già oggetto di aggiudicazione dalla procedura con atto notaio Auricchio di Firenze in data 2 aprile 2019 rep. 47195, racc. 12217 è, come lo era all'epoca di detta aggiudicazione, tutt'ora priva della relativa muratura di delimitazione fra le due unità, la quale pertanto dovrà essere realizzata in accordo con il confinante aggiudicatario.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza, anche ulteriori e diverse rispetto a quelle eventualmente descritte nella relazione di stima, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene a corpo e non a misura e pertanto ogni eventuale differenza di misurazione non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Tutti gli eventuali oneri e spese che dovesse risultare necessario sostenere per la rimozione e/o lo smaltimento di ogni eventuale bene mobile o sostanze di qualunque tipo e quant'altro fosse eventualmente presente al momento della consegna negli immobili oggetto della presente vendita o nel terreno sottostante, saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente al quale, salvo diversa comunicazione del

Aur

Curatore, la proprietà dei predetti beni passerà congiuntamente al trasferimento di proprietà degli immobili.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione del 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 fino al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di vendita e, per questi ultimi, non comporta alcun diritto a qualsivoglia risarcimento o rimborso, in particolare di pagamenti di mediazioni o di consulenze.

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

3 – REGIME FISCALE E SPESE

La vendita del lotto sarà assoggettabile, in alternativa rimessa alla scelta dell'aggiudicatario, ai regimi IVA od Imposta di registro applicabili, secondo la normativa tributaria vigente, agli immobili strumentali per natura (art. 10 comma 1 n. 8-ter DPR 633/72), con eventuale utilizzo, qualora spettante, del regime del *reverse charge*.

Ogni onere fiscale e tutte le altre spese relative alla aggiudicazione, alla vendita, alle vulture ed alla liberazione dalle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per i soli oneri tributari di cancellazione dei gravami esistenti sui beni, che restano a carico del fallimento.

In caso di variazione di aliquote o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere

dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

4 – MODALITA' DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita è effettuata formulando un'offerta, non inferiore al minimo sopra indicato a pena di inefficacia, relativamente all'unico lotto in gara.

Gli interessati all'acquisto dovranno inviare l'offerta sottoscritta all'indirizzo PEC della curatela **cur.stimsrl@pec.it** entro le ore **12,00** del giorno lavorativo antecedente la data fissata per la comparizione degli offerenti ovvero, nello stesso termine, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore in **Firenze, via A. La Marmora n. 39**, personalmente presentando un valido documento di identità o a mezzo di terza persona incaricata, ed in tal caso producendo anche apposita lettera di incarico sottoscritta dall'offerente ed accompagnata da fotocopia del suo documento di identità. L'offerente che agisca in legale rappresentanza di società o ente dovrà altresì documentare in ogni caso la propria legittimazione mediante visura camerale aggiornata della stessa e, se del caso, di estratto autentico della relativa delibera autorizzativa.


L'offerta di acquisto **in bollo da Euro 16,00** (in caso di invio a mezzo pec la marca verrà applicata, a cura dell'offerente, in sede di asta) a pena di inammissibilità deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale non inferiore al 10%** del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura presso Banca Cambiano 1884 Spa Filiale di Firenze Gramsci **codice IBAN IT14U0842502804000031350184** ovvero a mezzo consegna di assegni circolari non

trasferibili intestati a “**Fallimento n. 120/13**”, che dovrà essere effettuata presso lo studio del Curatore.

Entrambe le modalità di versamento della cauzione dovranno risultare effettuate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la vendita intendendosi, per quanto concerne il bonifico bancario, la ricezione del relativo accredito sul c/c della procedura.

L’offerta per l’acquisto dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile, recapito telefonico del/i soggetto/i persona/e fisica/he cui andranno intestati i beni. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’acquirente è una società l’offerta dovrà indicare la ragione o denominazione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell’offerta.
N.B. non sarà in ogni caso possibile intestare gli immobili a soggetto/i diverso/i da quello/i che sottoscrive/ono l’offerta;
- 2) la sommaria descrizione dei beni per i quali l’offerta è proposta, ricavabile dal presente avviso di vendita;
- 3) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo previsto a pena di inefficacia dell’offerta;
- 4) il deposito della somma prevista per cauzione, con importo e modalità alternative di effettuazione sopra precisate (contabile di accredito bonifico bancario da cui risulti il relativo CRO/TRN ovvero assegno/i circolare/i);



5) l'indicazione del recapito PEC dell'offerente a cui il Curatore effettuerà le comunicazioni di rito.

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

La comparizione degli offerenti e la stesura del verbale di provvisoria aggiudicazione è fissata per il giorno 30 ottobre 2025 alle ore 15,30 avanti il Curatore presso il suo Studio in Firenze via A. La Marmora n. 39.

In caso di unica offerta valida, uguale o superiore al prezzo base, si procederà alla aggiudicazione.

In caso di più offerte il Curatore inviterà i comparenti ad una gara sull'offerta di importo più alto. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni di alcuno degli offerenti, il Curatore disporrà la aggiudicazione a favore del maggiore offerente, se uguale o superiore al prezzo base. Ove risultino presentate più offerte uguali e valide e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, risulterà aggiudicataria l'offerta depositata per prima, sempre se uguale o superiore al prezzo base.

Nel caso di svolgimento della gara si procederà mediante rilanci con **importo minimo stabilito**, come 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.

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, purché uguale o superiore al minimo, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 45° giorno successivo alla data di comparizione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo PEC, l'eventuale accettazione



della predetta offerta e la conseguente provvisoria aggiudicazione, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

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

5 –TRASFERIMENTO DEI BENI

L'aggiudicazione ad opera del Curatore non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento di proprietà degli immobili sarà effettuato solo previo versamento del saldo prezzo e dell'eventuale IVA dovuta mediante bonifico bancario sul c/c della procedura sopra individuato oppure mediante consegna a mani del Curatore di assegni circolari intestati come per la cauzione, modalità da effettuarsi con ricezione entro il termine massimo di **sessanta giorni** dalla provvisoria aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e la decadenza dall'aggiudicazione definitiva.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita sarà affidata a notaio iscritto nei distretti notarili riuniti di Firenze, Prato e Pistoia scelto dalla Curatela ed i suoi onorari, nonché le imposte e le spese connesse e conseguenti all'atto, verranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore potrà sospendere il perfezionamento della vendita ove, entro il termine di dieci giorni dalla provvisoria aggiudicazione pervenga, con le modalità sopra previste, offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di provvisoria aggiudicazione.



In tal caso il Curatore disporrà una nuova gara, invitando i partecipanti alla precedente a competere con la offerta in aumento, con rilancio minimo e modalità come sopra previsti.

Ove nessuno dei precedenti offerenti intenda partecipare alla nuova gara, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato la offerta migliorativa.

In caso di aggiudicazione gli immobili dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica e dell'attestazione di conformità catastale prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tali attestati saranno a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Fallimentare tel: 055/0516540, e-mail: segreteria@studiosacconipasquini.it e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it e www.fallimentigruppocogefim.it.

Firenze, li 1 settembre 2025

IL CURATORE
(Dott. Marco Sacconi)

