

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**REG. FALL. N. 166/11**  
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROSA SELVAROLO**  
**CURATORE: DOTT. MICHELE MENNUTI**

\* \* \* \*

**Avviso di gara**

Il sottoscritto Dott. Michele Mennuti, quale Curatore del Fallimento rubricato al n. RF 166/11

**premesse**

- che è stata presentata al sottoscritto con PEC in data 15 dicembre 2023 un'offerta irrevocabile di acquisto in blocco dei beni di seguito indicati, posti in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione Barberino Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa, costituenti i lotti 4,11,12,13,14,15,17,22,24,25 della perizia dell'Ing. Giovanna Benvenuti del 12 gennaio 2012;
- che detta offerta è stata effettuata per l'acquisto dei beni al prezzo di Euro 17.000,00 (diciassettemila e zero centesimi) ed è stata accompagnata dal deposito della somma di Euro 2.000,00 (duemila e zero centesimi) a titolo di cauzione;
- che l'offerta si riferisce all'acquisto della piena ed esclusiva proprietà dei suddetti beni;
- che il Giudice Delegato del Tribunale di Firenze, ha previsto l'effettuazione di una gara davanti al Notaio incaricato per l'ipotesi in cui venissero presentate offerte migliorative rispetto a quella sopra indicata, autorizzando il Curatore Fallimentare, nel caso in cui non fossero presentate offerte migliorative, a procedere alla vendita a favore del soggetto offerente;
- ritenuto pertanto opportuno dare avvio al procedimento competitivo in conformità a quanto disposto dall'art. 163 bis l.f.;

**dispone**

l'apertura del procedimento competitivo che si terrà davanti al Notaio delegato Dott. Luca Livi presso il suo studio in Firenze Via Bezzacca n. 18, il giorno **19 Novembre 2024 alle ore 9,30** per la ricerca di interessati all'acquisto dei beni di seguito descritti.

**Descrizione dei beni oggetto della procedura competitiva**

**LOTTO UNICO**

- a) Terreno posto in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa (lotto 4 perizia Benvenuti) rappresentato al Catasto Terreni, **Foglio 8, particella 194**, ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 11046, R.D. euro 19,97, R.A. euro 17,11;
- b) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa, Strada di Magliano (lotto 11 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 8, particella 195, subalterno 502**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 15;
- c) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa, Strada di Magliano (lotto 12 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 8, particella 195, subalterno 503**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 15;
- d) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa, Strada di Magliano (lotto 13 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 8, particella 195, subalterno 508**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 1;
- e) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa, Strada di Magliano (lotto 14 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel **Foglio di mappa 8, particella 203**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 180;
- f) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa, Strada di Magliano (lotto 15 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel **Foglio di mappa 8, particella 205**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 210;
- g) Terreno posto in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Val d'Elsa (lotto 17

perizia Benvenuti) rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune nel **Foglio di mappa 8, particella 204**, vigneto, classe unica, superficie mq. 1478, r.d. Euro 11,07, r.a. Euro 9,54;  
h) Terreno posto in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Tavarnelle Val di Pesa (lotto 22 perizia Benvenuti) rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune nel **foglio di mappa 41, particella 255**, ULIVETO, classe 1, superficie catastale mq 1980, R.D. euro 9,20, R.A. euro 7,67;  
i) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Tavarnelle Val di Pesa (lotto 24 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel **foglio di mappa 8, particella 202**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 188;  
m) Area urbana posta in Comune di Barberino Tavarnelle Sezione di Tavarnelle Val di Pesa (lotto 25 perizia Benvenuti) rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel **foglio di mappa 41 particella 261 subalterno 501**, Strada Di Magliano piano T, categoria F/1, consistenza mq. 11.

Alla data della perizia i beni risultavano liberi da persone e cose.

Saranno altresì oggetto di trasferimento, pro quota, le parti a comune dei beni sopra indicati.

#### **Offerta irrevocabile ricevuta e offerte migliorative**

Le offerte irrevocabili di acquisto, migliorative di quella pervenuta, dovranno indicare un corrispettivo superiore a quello indicato nell'offerta ricevuta di almeno Euro 1.000,00 (mille e zero centesimi) e pertanto non potranno essere inferiori a **Euro 18.000,00 (diciottomila e zero centesimi)**.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE**

Dette offerte potranno essere presentate, **entro le ore 12.00 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data sopra indicata (sabato escluso)**, presso lo studio principale o secondario del Notaio Incaricato, Dott. Luca Livi, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

Le eventuali offerte migliorative dovranno essere accompagnate dal deposito della cauzione, nella misura di Euro 2.000,00 (duemila e zero centesimi) indipendentemente dal prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 166/11-Tribunale di Firenze".

#### 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

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo, sarà necessario utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra. Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

#### 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579 u.c. cpc; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, 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 prezzo offerto;

5) deposito della somma per cauzione, che dovrà essere di Euro 2.000,00 (duemila e zero centesimi) indipendentemente dal prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 166/11 Tribunale di Firenze".

#### **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, risultanti dalla perizia e dai titoli di provenienza.

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. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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.

E' 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.

Per gli aspetti urbanistici, si fa rinvio alla perizia in atti.

Eventuali aggiornamenti catastali resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nonché nel 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.

#### **MODALITÀ DI GARA**

La eventuale gara avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

#### **DATA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

Il giorno **19 Novembre 2024 alle ore 9,30** davanti al Notaio Dott. Luca Livi, si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute. Nel caso di pluralità di offerte, si procederà, davanti al Notaio Luca Livi, alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo di Euro 1.000,00 (mille e zero centesimi). Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente.

In assenza di offerte migliorative, il Curatore Fallimentare è fin da ora autorizzato a procedere alla vendita a favore dell'offerente che ha depositato offerta irrevocabile di acquisto per Euro 17.000,00 (diciassettemila e zero centesimi).

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

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene avverrà con atto notarile di compravendita, contestualmente al versamento del saldo del prezzo, a mani del Curatore Fallimentare, il tutto entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Luca Livi, con spese ed onorari a carico dell'aggiudicatario. La stipula dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura d'asta (pari a Euro 600,00 + IVA oltre accessori) ed all'utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato (pari ad Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00 ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00).

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 l. 400/1975, a cura e spese della procedura.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

### **REGIME FISCALE**

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto a imposte come per legge.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore del Fallimento presso il suo studio in Firenze Via della Mattonaia n. 17, tel. 055/571243, alla sua e-mail [mm@studiomennuti.it](mailto:mm@studiomennuti.it) o sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Firenze, 2.9.2024

Il Curatore Fallimentare

Michele Mennuti

