



**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE V  
COLLEGIO FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 140/2019**  
Giudice Delegato: **dott. Cristian Socia**  
Curatore dott.: **Giordano Lombardi**

\*\*\*

**IL GIUDICE DELEGATO**

- Vista l'istanza che precede;
- Visto l'art. 107 L.fall in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. C.p.c.;
- Ritenuto opportuno procedere conformemente alle disposizioni del c.p.c. alla vendita senza incanto del compendio immobiliare di proprietà del fallimento n. 140/2019
- Esaminati gli atti della procedura ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- Tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto e degli esiti dei precedenti esperimenti di vendita;

**ORDINA**

\*\*\*\*\* LA VENDITA SENZA INCANTO \*\*\*\*\*

del seguente bene immobile di proprietà del fallimento n. 140/2019:

Unità immobiliare posta in Comune di Bagno a Ripoli Via dell'Antella 2, avente la funzione di cantina e facente parte di edificio disposto su tre livelli fuori terra e porzione seminterrata.

La cantina è posta al piano seminterrato e precisamente sulla sinistra per chi guarda l'edificio dalla pubblica via. Percorrendo le scale condominiali, detta unità ha l'accesso sulla sinistra ed i locali hanno l'affaccio sulla pubblica via.



L'unità immobiliare è composta da due vani destinati a cantina ed un ingresso-disimpegno.

Detti locali hanno ciascuno una piccola finestra posta a ridosso del solaio ed alla quota del marciapiede sulla strada.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli (FI) foglio di mappa 30 particella 140 sub 10 categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 31 sup. catastale mq. 32 rendita €. 49,63.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta occupata dai proprietari e quindi da ritenersi libera

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Giuseppe Fazzi in data 17 febbraio 2020, 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 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 difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà presso il Tribunale di Firenze (FI) Viale Guidoni n. 61 nella stanza del Giudice Delegato Dott. Cristian Soccia, piano IV, del Palazzo di Giustizia.



## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze.

### 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 la cancelleria del Tribunale, 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 per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta 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 "Fallimento n. 140/2019";
- 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 cartacea



Le offerte, esclusivamente in formato cartaceo, dovranno essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze; sulla busta dovrà essere indicato 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, avverranno dinanzi al Giudice Delegato, nel suo Ufficio presso il Tribunale di Firenze, viale Guidoni n.61, alla data e all'ora sopra indicati;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove 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, all'offerta depositata per prima.

## TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>^</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo tramite assegni circolari non trasferibili o bonifici bancari, il tutto entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese" ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore in esito al conteggio dell'Agenzia delle Entrate. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.



Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Giudice Delegato può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) 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%.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

#### **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento 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**

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita, di aggiudicazione e le spese notarili 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

**DISPONE**



Che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;

Che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):

- almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul PVP
- almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul sito web di Asta Legale

Che il Curatore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, co. 3, L.f., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Firenze, 26 giugno 2024

Il Giudice Delegato  
(*dott. Cristian Soscia*)

