

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 140/2019
Giudizio di divisione endofallimentare n. 8662/2023 r.g.a.c.
Giudice Delegato: dott. Cristian Socia
Curatore.: dott. Giordano Lombardi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **15 APRILE 2025 ore 12:00** dinanzi al Giudice delegato, Dott. Cristian Socia, avrà luogo **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.

Prezzo base € 15.000
Aumento minimo € 1.000
Deposito cauzionale € 1.500

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 Soscia, piano IV, del Palazzo di Giustizia.

MODALITÀ 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 fallimentare del Tribunale di Firenze. Si invita a verificare, preliminarmente, sul portale del Tribunale <http://www.tribunale.firenze.giustizia.it> le modalità di accesso alle Cancellerie e la prenotazione di appuntamenti.

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto (in marca da bollo pari ad euro 16,00) 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;

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^a 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Dell'ordinanza di vendita è dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

Il Curatore provvederà a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita)

- almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul PVP (Portale Vendite Pubbliche)

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

Firenze, 30/01/2025

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Carmela Viola