

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Conc. Prev. n. 997/2010

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Carisio

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **6 maggio 2025** alle **ore 9.30** dinanzi al notaio Banditore Dott. Riccardo Cambi, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in **un unico lotto**, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

1) Area di terreno destinato a verde privato, posto in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, Via Contrada Nuova, denominato "Lotto L" nella Lottizzazione Contrada Nuova interamente urbanizzata, della superficie complessiva di mq. 1.068 (millesessantotto).

Valore Euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi).

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di San Miniato, nel **foglio di mappa 27:**

- **particella 1211**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 950, Reddito Dominicale Euro 4,91, Reddito Agrario Euro 2,70;

- **particella 1227**, relitto ente urbano, superficie mq. 118.

2) Area di terreno parzialmente edificato al grezzo, posto in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, Via Diaz, della superficie di mq. 1.616 (milleseicentosedici), per il quale è possibile unicamente il recupero delle superfici già presenti nell'edificio esistente per circa mq. 506 (cinquecentosei) oltre all'interrato essendo questo già realizzato.

Valore Euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi).

L'area è rappresentata al **Catasto Fabbricati** del Comune di San Miniato nel foglio di mappa **24, particella 57 sub. 3**, Via Armando Diaz n. 55, piano T, categoria F1, mq. 1.616.

Prezzo base d'asta principale	Euro	42.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	4.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	33.600,00

Si precisa che deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche in caso di offerta residuale.

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, con tutte

le limitazioni e gli oneri risultanti dagli atti di provenienza dei beni sopra descritti.

Si precisa che i beni in vendita sono liberi da persone; l'eventuale presenza di materiale e cose presenti nei beni dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente.

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 che assume a proprio carico anche gli oneri di deruralizzazione e urbanistici in genere dovuti per i fabbricati.

È 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.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alle risultanze delle perizie in atti.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie agli atti della procedura 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 VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi per essere registrato sul sistema RAN, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, come meglio detto oltre, previo appuntamento telefonico, 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.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Conc. Prev. n. 997/2010 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.

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

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. 583 cpc; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario effettuare la dichiarazione di nomina nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e depositare, nello stesso termine, presso il Notaio Banditore, 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 lotto (unico) per il quale l'offerta è proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere comunque inferiore al prezzo base d'asta per le offerte residuali, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima agli atti della procedura e di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste. Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Conc. Prev. n. 997/2010 Tribunale di Firenze";
- 9) Marca da bollo da Euro 16,00.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Riccardo Cambi presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2 nel giorno e nell'ora sopra indicati.

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale), si procederà alla gara tra coloro che hanno offerto importi pari o superiori alla base d'asta principale, 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 lotto unico sarà aggiudicato a colui che ha fatto l'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il lotto unico sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima, sempre nel rispetto del limite minimo dell'offerta (deve trattarsi

sempre di offerta per importo pari alla base d'asta principale o per importo a questa superiore).

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Solo ed unicamente nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, saranno esaminante dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali. In caso di unica offerta anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra i suddetti 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 lotto unico sarà aggiudicato a colui che ha fatto l'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il lotto unico sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima, purché sia comunque rispettato il limite minimo della base d'asta per le offerte residuali, sotto il quale le offerte non sono valide.

Ove a seguito della gara tra coloro che hanno offerto un importo almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali si determini una aggiudicazione per un importo pari o superiore alla base d'asta principale, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta principale.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta principale, ma comunque pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà valida per l'offerente per il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale il Liquidatore Giudiziale, previa autorizzazione del G.D., dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta; la ricezione della comunicazione di accettazione dell'offerta 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 rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del lotto unico sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale, Dott. Alberto Carisio presso il suo studio in Firenze, Via XX Settembre n. 60 del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Conc. Prev. n. 997/2010 Tribunale di Firenze" entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli.

Imposte, spese, onorari ed accessori relativi all'asta ed al contratto di compravendita dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio Banditore al momento del rogito notarile di compravendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario dell'unico lotto le spese di 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.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami, che saranno disposte con provvedimento del G.D., su richiesta del Liquidatore Giudiziale, successivamente al trasferimento del lotto.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita e fino al rogito notarile di trasferimento, 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 tutti 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 lotto unico 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 della proprietà sarà soggetto a imposta di registro per quanto riguarda l'area di terreno descritta al n. 1) del precedente paragrafo "DESCRIZIONE LOTTO UNICO", e a IVA per quanto riguarda l'area di terreno descritta al n. 2) dello stesso precedente paragrafo.

Ai fini della applicazione del suddetto regime fiscale, il prezzo di aggiudicazione sarà ripartito, tra le suddette due aree di terreno, nella stessa proporzione corrente tra i rispettivi valori indicati nel del precedente paragrafo "DESCRIZIONE LOTTO UNICO".

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, come sopra detto; sono a carico della procedura fallimentare 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 Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Carisio, con studio in Firenze, Via XX Settembre n. 60, email procedure@carisiobagnoli.it, e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Firenze, 19.02.2025

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Alberto Carisio

