



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE V

FALLIMENTO N. R.F. 39/2021

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- Letto il ricorso che procede;
- Visti gli artt. 107 l.f. e 490 e 569 e seguenti c.p.c.;
- Esaminati gli atti della procedura, in particolare la perizia di stima redatta dall'Arch. Fossi;
- Tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto;
- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto dei beni immobiliari di proprietà del sopraindicato fallimento;

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno **8 del mese di maggio 2025 alle ore 12: 30** nel proprio ufficio presso il Tribunale di Firenze, dei seguenti immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati nella consulenza estimativa in atti.

La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati del presente avviso.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 ed al D.M. n. 37/08.

LOTTO 2

Porzione di fabbricato in Barberino di Mugello, Via Bovecchio n.c. 39 (FI). Al Catasto Fabbricati del comune di Barberino di Mugello il bene è identificato nel foglio di mappa 104 dalla particella 104 e subalterno 7 categoria A/3, p. SI.

Unità immobiliare al piano terreno (piano seminterrato catastale) del fabbricato A ad uso di civile abitazione, della seguente consistenza: monolocale con angolo cottura oltre accessori tra cui ripostiglio, servizio igienico e disimpegno. Completa la consistenza un resede recintato, in parte pavimentato, antistante l'ingresso, con accesso da un camminamento

comune. Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, trattasi della prima unità immobiliare a sinistra scendendo le scalette comuni in direzione della piscina, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico. Il rilievo potrebbe non risultare pienamente conforme a causa della mancanza di illuminazione e della presenza di materiale ed oggetti vari, che hanno impedito lo svolgimento corretto delle misurazioni. Più precisamente l'unità immobiliare ha la superficie lorda di mq. 55,00 circa, calcolata sommando la superficie netta di mq.52 circa a quella muri perimetrali e delle tramezzature interne oltre alla superficie ragguagliata degli accessori e pertinenze.

Quota di proprietà indivisa di 1/18 identificato nel foglio di mappa 104, dalle particelle 99 – subalterno 1 e 102 – subalterno 1, per un'area scoperta.

Nel trasferimento sarà ricompresa anche la comproprietà pro-quota delle aree comuni condominiali di cui al BCNC subalterno 19 della particella 104 (piscina, volume tecnico contatori, volume tecnico per trattamento acqua, parco condominiale, percorsi condominiali, piazzale di manovra e scale interne di accesso al subalterno 13 e 14) così come descritto sull'elaborato planimetrico in atti.

Il bene sopra descritto è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO € 41.472,00 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 31.104,00.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 2.000,00.

LOTTO 3

Porzione di fabbricato in Barberino di Mugello, Via Bovecchio n.c. 39 (FI). Al Catasto Fabbricati del comune di Barberino di Mugello il bene è identificato nel foglio di mappa 104 dalla particella 104 e subalterno 16 categoria A/3, p. SI.

Unità immobiliare al piano terreno (piano seminterrato catastale) del fabbricato C ad uso di civile abitazione, della 11 seguente consistenza: due vani e angolo cottura oltre accessori tra cui servizio igienico, disimpegno e due locali ad uso magazzino. Completano la consistenza la loggia e il resede recintato e pavimentato antistante l'ingresso. Sul muro perimetrale del resede, più precisamente quello sul lato di destra per chi guarda la facciata principale, è presente un'apertura che permette l'accesso ad un locale tecnico sottostante un'area comune. Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, trattasi dell'ultima unità immobiliare posta a destra del primo edificio, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico. Il rilievo potrebbe non risultare pienamente conforme a causa della presenza dell'arredamento dell'abitazione, che ha limitato lo svolgimento corretto delle misurazioni. Più precisamente l'unità immobiliare ha la superficie lorda di mq. 66,00 circa, calcolata sommando la superficie netta di mq.62,00 circa a quella muri perimetrali e delle tramezzature interne oltre alla superficie ragguagliata degli accessori e pertinenze.

Quota di proprietà indivisa di 1/18 identificato nel foglio di mappa 104, dalle particelle 99 – subalterno 1 e 102 – subalterno 1, per un'area scoperta.

Nel trasferimento sarà ricompresa anche la comproprietà pro-quota delle aree comuni condominiali di cui al BCNC subalterno 19 della particella 104 (piscina, volume tecnico contatori, volume tecnico per trattamento acqua, parco condominiale, percorsi condominiali, piazzale di manovra e scale interne di accesso al subalterno 13 e 14) così come descritto sull'elaborato planimetrico in atti.

Il bene sopra descritto è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO € 97.848,00 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 73.386,00.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 3.000,00.

LOTTO 4

Piena proprietà particelle catastali 92 e 103 del foglio di mappa 104 entrambe costituenti due strisce contigue di terreno dipartentesi dalla Via Bovecchio, così identificate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Catasto Terreni del comune di Barberino di Mugello:

- foglio di mappa 104, particella catastale 92, della superficie di 2 are, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, R.D. 0,66 e R.A. 0,67.

- foglio di mappa 104, particella catastale 103, della superficie di 1 are e 98 centiare, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, R.D. 0,65 e R.A. 0,66.

Dette particelle, 92 e 103, costituiscono il percorso di collegamento tra la Via Bovecchio con altre aree e beni immobiliari.

Sulle stesse grava la concessione del diritto di passo pedonale e carrabile.

Il bene sopra descritto è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO € 3.240,00 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 2.430,00.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 500,00.

La vendita è soggetta a REGISTRO

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Gli **oneri fiscali** (registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre **spese relative alla vendita** (trascrizione in Conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato alla trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche etc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che rimangono a carico della procedura fallimentare.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12:00 del 7 maggio 2025** a mani del Cancelliere delle procedure fallimentari, personalmente, o a mezzo procuratore legale ex art. 579 terzo comma c.p.c., offerta irrevocabile di acquisto in bollo (€ 16,00) in busta

chiusa all'esterno del quale saranno annotati, a cura del Cancelliere, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Cancelliere, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e l'indicazione dell'ora e della data del deposito.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c. e deve contenere il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri.

L'offerta deve altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima sopra indicata e l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela fallimentare 39/2021" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso l'Istituto Banca Cambiano IBAN IT 24 R 08425 02801 000031712136.

L'assegno circolare e/o la copia del bonifico dovranno essere inseriti all'interno della busta.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente il quale, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; l'offerente dovrà poi dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le offerte non saranno efficaci nei casi previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c.

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte alla sopraindicata udienza fissata per il giorno 8 maggio 2025 alle ore 12: 30 nell'Ufficio del Giudice Delegato al Fallimento.

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con il rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nelle ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta, ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela fallimentare. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela fallimentare 39/2021" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso l'Istituto Banca Cambiano IBAN IT 24 R 08425 02801 000031712136 entro il termine indicato nell'offerta, che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta)** giorni dalla data di aggiudicazione. Laddove non fosse stato indicato nell'offerta termine diverso, il saldo prezzo dovrà avvenire comunque entro i 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate le somme comunicate dal Curatore dovute a titolo di "**fondo spese**".

Laddove sussistano i presupposti per beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o di altre agevolazioni previste dalle leggi vigenti, l'aggiudicatario, oltre a doverlo dichiarare all'atto dell'aggiudicazione, dovrà produrre apposita documentazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

Il Decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo l'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo e fondo spese.

DISPONE

Che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. comma 1., 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 quotidiano "La Nazione" inserto domenicale ed eventualmente su altro quotidiano a scelta del Curatore ed almeno **60 giorni** prima della data di apertura delle buste, sul siti Web www.astegiudiziarie.it e sul P.V.P.

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

Firenze, 19 febbraio 2025

IL GIUDICE DELEGATO

Dr. Cristian Soccia