

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione V Civile

Liquidazione controllata R.L.C. 16/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore: Dott. Marco Billone

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Marco Billone, Liquidatore della Liquidazione Controllata R.L.C. n. 16/2024,

AVVISA CHE

il giorno **23 giugno 2026 alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Firenze, Via San Niccolò n. 1, avrà luogo la vendita del Lotto Unico di beni immobili di seguito descritto, secondo le modalità indicate nei successivi paragrafi.

DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Lotto Unico composto da:

- **Quota indivisa pari ad 1/9** della proprietà di un fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Montella (AV) in Via del Narciso n. 13, costituito da un appartamento al piano terreno composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere, due bagni, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 180 circa, ed al piano primo da una soffitta di mq. 160 circa ed una terrazza di mq. 33 circa, oltre ad un vano cantina interrato di mq. 10 e un'autorimessa di mq. 25 e resede esterno di mq. 170 circa;

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montella (AV) al Foglio 36 mappale 946 sub. 2, categoria A/2 di classe 3[^], consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 209, rendita catastale € 702,38, ed al Foglio 36 mappale 946 sub. 1, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 39,97;

- **Quota indivisa pari ad 1/9** della proprietà di un appezzamento di terreno boschivo di mq. 7.450 posto in Comune di Montella (AV), località Costare, censito al Catasto Terreni del Comune di Montella al Foglio 2 mappale 208, castagneto da frutto di classe 4[^], superficie mq. 7.450, reddito dominicale € 6,93, reddito agrario € 11,54.

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima in atti redatta in data 7/9/2025 dal Geom. Gianluca Catarzi, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni medesimi e per il loro status di fatto e di diritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso; tale perizia è consultabile presso la Cancelleria, lo studio del Liquidatore e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Disponibilità dei beni: gli immobili risultano occupati dai comproprietari. Il fabbricato risulta gravato da diritto di abitazione in favore della madre (comproprietaria) del soggetto in liquidazione controllata.

Prezzo base: € 21.333,00

Offerta minima: € 16.000,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Aumento minimo (in caso di gara): € 1.000,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Non è stato possibile verificare conformità urbanistica e catastale e abitabilità dei beni e non vi è alcuna garanzia da parte della Liquidazione Controllata.

Si richiamano altresì le ulteriori limitazioni indicate al paragrafo "INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI" della relazione di stima del Geom. Gianluca Catarzi in atti.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, catastali, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La verifica della conformità degli immobili alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti, nonché tutti gli eventuali adeguamenti in caso di difformità e i relativi oneri, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale redatta in data 7/9/2025 dal Geom. Gianluca Catarzi e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Le offerte irrevocabili di acquisto, in bollo da euro 16,00, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere depositate, esclusivamente a mano, in busta chiusa, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22 giugno 2026 alle ore 12:00, presso lo studio del Liquidatore, Dott. Marco Billone, sito in Firenze, via San Niccolò n. 1, previo appuntamento. Tutte le offerte pervenute oltre il predetto termine non saranno considerate valide.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

All'esterno del plico sigillato, dovranno essere annotati esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente);
- la data dell'asta (23 giugno 2026 alle ore 12:00);
- l'indicazione della procedura (L.C. 16/2024).

Il ricevente identificherà colui che deposita la busta chiusa, provvederà a fare e trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta la data e l'ora di presentazione, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- i dati dell'offerente:
 - se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo PEC presso il quale saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se società: denominazione, sede legale, codice fiscale e partita Iva, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e un indirizzo PEC presso il quale saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Firenze);
- l'indicazione dell'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.L.C. 16/2024);
- l'indicazione del numero o altro dato identificativo del Lotto (Lotto Unico);
- l'indicazione del referente della procedura (Dott. Marco Billone);
- l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (23 giugno 2026 alle ore 12:00);
- l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione e gli estremi dei relativi mezzi di pagamento (allegando il relativo assegno circolare come segue).

All'offerta dovranno essere allegati e inseriti nella busta medesima:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "L.C. 16/2024" pari al 10% del prezzo offerto, depositato a titolo di cauzione, che, in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo;**
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (o documento equipollente), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o dell'ente e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà apporre sull'offerta marca da bollo pari ad € 16,00.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno circolare a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore all'offerta minima sopra indicata, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE SVOLGIMENTO DI GARA

Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi, presso lo studio del Liquidatore medesimo, il giorno **23 giugno 2026 alle ore 12:00**.

- A) **In caso di unica offerta, uguale o superiore al prezzo base d'asta**, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'unico offerente, salvo il disposto di cui all'art. 217 CCII;
- B) **In caso di più offerte valide ed efficaci**, si procederà, immediatamente dopo l'apertura di tutte le offerte e la verifica della loro ammissibilità, ad una gara tra gli offerenti, a partire dal prezzo offerto più alto (così come anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto sarà aggiudicato all'ultimo maggior offerente;

- C) **Nel caso in cui nessuno degli offerenti ammessi 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;
- D) **Nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore al prezzo base d'asta**, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 30 giorni successivi, termine entro il quale il Liquidatore potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti;
- E) **L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato**. Ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII, il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, bolli ed eventuali altri tributi) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche, ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

La vendita è soggetta alle imposte di legge con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento dei beni.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DEI BENI

Il saldo prezzo dovrà essere versato in Cancelleria, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "L.C. 16/2024" o mediante bonifico sul c/c intestato alla Liquidazione Controllata, entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. 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 Liquidatore. 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 Liquidatore nei cinque giorni successivi. Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Liquidatore. È applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c..

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Liquidatore quale "fondo spese", previa trascrizione dell'accettazione dei beni in eredità da parte del debitore.

Il mancato versamento, entro il termine stabilito, del saldo prezzo e delle spese, comporterà che il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione versata da quest'ultimo a titolo di multa e disporrà un nuovo esperimento di vendita ex art. 587 c.p.c..

La richiesta di visita dei beni da parte dell'interessato deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Liquidatore (e-mail: marcobillone@commercialisti.fi.it - Tel.: 055-2344781).

Firenze, 20 aprile 2026

Il Liquidatore

Dott. Marco Billone