

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.G. n. 27/2022

Giudice Delegato Dott.ssa ROSA SELVAROLO

Curatore Dott. ARTURO MARINI

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Dott. ARTURO MARINI, con Studio Professionale in Firenze (FI), Via Valdinievole 46, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 27/2022 del Tribunale di Firenze,

AVVISA

che il giorno 02 dicembre 2026 alle ore 09:30 davanti al Dott. FEDERICO FAVILLI, Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Viale del Poggio Imperiale 14 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, distinti per LOTTI, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della Procedura, redatta dall'Architetto Luca Bevilacqua, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 3

Unità immobiliare a civile abitazione, Reggello (FI), Piazza Santa Margherita, Loc. Cancelli, Appartamento PIANO PRIMO CON TERRENI E CANTINA

I beni risultano essere una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti ed una cantina posta al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Foglio 59 Particella 74 Rendita: Euro 356,36 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani - superficie Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte b): 115 m2

TERRENI:

- Foglio 59 Particella 1142 Redditi: dominicale Euro 4,56 - agrario Euro 5,48 Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 1.178 m2

- Foglio 59 Particella 1088 Redditi: dominicale Euro 0,45 - agrario Euro 0,54 Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 117 m2

- Foglio 59 Particella 1151 Redditi: dominicale Euro 0,32 - agrario Euro 0,39 Particella con qualità:
ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 83 m2

CANTINA:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 3 Rendita: Euro 53,04 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m2 - Superficie: Totale: 15 m2

Prezzo Base **Euro 78.400,00;**

Aumento minimo in caso di gara **Euro 3.000,00;**

Deposito cauzionale **Euro 7.840,00;**

Offerta minima **Euro 58.800,00;**

Nota bene: deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche per l'offerta minima.

Stato di possesso: LIBERO

Il compendio immobiliare di cui al suddetto lotto risulta meglio descritto nella documentazione redatta dall'Architetto LUCA BEVILACQUA, agli atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la situazione di fatto e di diritto sulla base della quale è posto in vendita.

LOTTO 4

**Unità immobiliare a civile abitazione, Reggello (FI), Piazza Santa Margherita, Loc. Cancelli,
Appartamento PIANO SECONDO E NEGOZIO**

I beni risultano essere una unità abitativa posta al piano secondo, una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti, un negozio ed una cantina posti al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

- Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200 Rendita: Euro 619,75, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani – Superficie Totale: 152 m2. Totale escluse aree scoperte: 152 m2

NEGOZIO:

- Foglio 59 Particella 75 Subalterno 2 Rendita: Euro 1.578,29, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 80 m2 – Superficie Totale: 102 m2

Prezzo Base	Euro 115.840,00;
Aumento minimo in caso di gara	Euro 3.000,00;
Deposito cauzionale	Euro 11.584,00;
Offerta minima	Euro 86.880,00;

Nota bene: deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche per l'offerta minima.

Stato di possesso: LIBERO

Il compendio immobiliare di cui al suddetto lotto risulta meglio descritto nella documentazione redatta dall'Architetto LUCA BEVILACQUA, agli atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la situazione di fatto e di diritto sulla base della quale è posto in vendita.

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, parti comuni per legge e/o per destinazione, e con tutte le limitazioni e gli oneri negli atti di provenienza e nella documentazione agli atti della Procedura.

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.

Tutti i beni mobili, arredi, attrezzature e giacenze eventualmente presenti all'interno dell'immobile al momento dell'immissione in possesso si intendono appresi, trasferiti ed aggiudicati unitamente allo stesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con espresso onere, costo e cura dello sgombero e dello smaltimento a totale carico dell'aggiudicatario.

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.

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.

Spese e oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene resteranno a carico dell'aggiudicatario. Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione dell'intestazione catastale e alla predisposizione delle planimetrie catastali, ove necessario per la stipula dell'atto di trasferimento, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare abitativa, se richiesto dalla vigente normativa sui trasferimenti immobiliari.

Resta in ogni caso inteso che tutte le norme di cui alle convenzioni ex Legge 865/1971 risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della Procedura in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia 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. FEDERICO FAVILLI, Notaio in Firenze, con Studio in Firenze, Viale del Poggio Imperiale 14, 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, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, Viale del Poggio Imperiale 14 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, 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, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Giudiziale R.G. 27/2022 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 ad uno dei Notai Periferici di cui sopra (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte).

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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.

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 secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. c.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, 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 per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 5) 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) marca da bollo, Euro 16,00, da apporre sul modulo dell'offerta;
- 8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione Giudiziale R.G. 27/2022 Tribunale di Firenze"** (allegare anche fotocopia dell'assegno circolare), oltre a copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica o 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio FEDERICO FAVILLI, presso il suo studio in Firenze, Viale del Poggio Imperiale 14 nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari o superiori alla base d'asta) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 90 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; la ricezione di tale comunicazione 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 bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 216, II comma C.C.I.A. e solo previo deposito a mani del Curatore, Dott. ARTURO MARINI, presso il suo studio in Firenze, Via Valdinievole 46, del saldo prezzo, oltre Iva di legge, ove dovuta, entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 27/2022", pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese, onorari ed accessori) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario 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.

E' a carico dell'aggiudicatario anche il pagamento della commissione (Buyer's Premium), oltre IVA di legge, spettante alla società *Gobid International Auction Group S.r.l.* per la gestione della pubblicità e lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione: oltre 500.000,00 euro – Aliquota per scaglione: 2%; da 200.000,00 a 500.000,00 Euro - Aliquota per scaglione: 3%; fino a 200.000,00 Euro - Aliquota per scaglione: 4%. Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le commissioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, come suindicati.

Il pagamento della commissione suddetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) sul seguente conto corrente: IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486 BIC/SWIFT: PASCITM1K07.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 217, 1° comma, C.C.I.I.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 216 e 217 C.C.I.I., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

REGIME FISCALE

Sarà quello applicabile al momento dell'atto di vendita.

Per quanto attiene alle vendite dei LOTTI 3 e 4 saranno soggette ad imposta di registro in misura proporzionale ed alle imposte ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Si precisa che in sede di aggiudicazione, l'aggiudicatario, qualora sia persona fisica dovrà dichiarare se intende avvalersi dell'eventuale agevolazione "*Prima casa*", nonché l'eventuale regime patrimoniale vigente nel matrimonio.

Gli oneri fiscali e le altre spese relative alla vendita all'asta, così come quelle relative all'atto di compravendita (come sopra detto), sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura concorsuale 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.

Il presente avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni in oggetto, sarà pubblicato:

- sul *Portale delle Vendite Pubbliche* (P.V.P.).

- sul *Portale Avvisi Notarili*.

- sul portale della Gobid International Auction Group S.r.l., www.gobidreal.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Arturo Marini, e sul sito internet www.gobidreal.it.

Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare *la Gobid International Auction Group S.r.l.* ai seguenti recapiti: 02.86882269 oppure inviare una mail all'indirizzo info@gobidreal.it.

E' possibile, altresì, contattare direttamente il Curatore, Dott. ARTURO MARINI, al numero di telefono 0550451283 – e-mail arturo@mmestudioassociato.it, anche per la consultazione della documentazione relativa ai beni in vendita.

Firenze, 05 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Arturo Marini

