Nr.proc. 11 /2023

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

COLLEGIO FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale n. R.L.G. 11/2023

Liquidazione giudiziale n. R.L.G. 39/2024

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- Letto il ricorso che procede;

- Visti gli artt. 216 C.C.I.I. e 490 e 569 e seguenti c.p.c.;

- Esaminati gli atti della procedura, in particolare la perizia di stima redatta dall'Arch. Ippolita Zetti e depositata in data 1 dicembre 2025, come integrata con nota del Tecnico stimatore in data 20 maggio 2026;

- Dato atto dell'esito dell'esperimento di vendita del 17 settembre 2026, nel quale i Lotti 1 e 2 sono rimasti invenduti per assenza di offerte;

- Dato atto che il programma di liquidazione approvato prevede, per il terzo esperimento, la riduzione del prezzo base del precedente esperimento nella misura del 20%;

- Non sono a disposizione della procedura attestazioni di prestazione energetica e dichiarazione conformità impianti;

- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto dei beni immobiliari di proprietà delle sopraindicate liquidazioni giudiziali;

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno 14-1-2027 ore 12.00 nel proprio ufficio presso il Tribunale di Firenze, dei seguenti immobili, corrispondenti ai Lotti 1 e 2, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati nella consulenza estimativa in atti, come integrata con nota del 20 maggio 2026.

La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale, come integrata, e nei relativi allegati.

Si precisa che, trattandosi di vendita forzata nell'ambito della procedura, non trova applicazione la prelazione agraria (anche del coltivatore diretto confinante) di cui all'art. 8 della L. 26 maggio 1965 n. 590 e all'art. 7 della L. 14 agosto 1971 n. 817; pertanto non è prevista denuntiatio ai confinanti né è esercitabile il retratto agrario.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dar luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù, così come indicato negli elaborati peritali.

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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che il bene comune non censibile identificato al catasto del Comune di Rufina (FI) al Foglio 34, Particella 19, Subalterno 511, non costituisce un'unità immobiliare autonoma e non è trasferibile/vendibile separatamente, in quanto destinato per sua natura a servizio/uso comune delle unità cui è collegato.

Lotto 1 - Appartamento e terreni in Rufina (FI)

Indirizzo: Località Masseto n. 64, Comune di Rufina (FI)

Catasto Fabbricati del Comune di Rufina (FI):

Foglio 34, Part. 19, Sub 501, categoria A/3
Foglio 34, Part. 19, Sub 512, categoria C/2

Catasto Terreni del Comune di Rufina (FI):

Foglio 34, Part. 23
Foglio 34, Part. 83

Prezzo base: € 108.000,00

Offerta minima: € 81.000,00

Descrizione: Diritto di proprietà di appartamento comprendente ingresso, guardaroba, camera, bagno al piano terreno e soggiorno con angolo cottura al primo piano, loggia e ripostiglio e terreni.

Il fabbricato in oggetto (Subalterni 501 e 512), in origine un fienile non più utilizzato ai fini agricoli recuperato come abitazione dagli attuali proprietari nei primi anni 2000, ha superficie totale netta pari a m² 89,0 su un corpo principale di due piani con un'appendice laterale. Dal vano ingresso al piano terreno l'appartamento si sviluppa attraverso un guardaroba verso un disimpegno che collega la camera ed il bagno; la scala porta al piano superiore dove troviamo un ampio vano adibito a soggiorno e cucina. Al piano terreno lo scannafosso, con accesso dal disimpegno, è usato come ripostiglio; un resede rialzato, esclusivo alla camera e al guardaroba, è recintato con una ringhiera metallica. Le aperture presenti nei vani al piano terreno hanno cancelli di sicurezza in ferro e sono rivolte a nord mentre al primo piano sono presenti due finestre rivolte a nord e ad ovest e una porta di accesso a sud.

In caso di gara l'aumento minimo sarà di € 5.000,00.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Si precisa che rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di certificazione energetica, ove necessario.

Lotto 2 - Fabbricato rurale e terreno in Rufina (FI)

Indirizzo: Località Masseto n. 64, Comune di Rufina (FI)

Catasto Fabbricati del Comune di Rufina (FI):

Foglio 34, Part. 19, Sub 509, categoria A/3
Foglio 34, Part. 19, Sub 510, categoria C/2

Foglio 34, Part. 19, Sub 505, area urbana

Catasto Terreni del Comune di Rufina (FI):

Foglio 34, Part. 104

Prezzo base: € 90.000,00

Offerta minima: € 67.500,00

Descrizione: Diritto di proprietà di fabbricato rurale al rustico composto da nove vani disposti su tre livelli con relativo resede; loggia e ripostiglio.

L'unità di maggiore dimensione (Subalterni n. 509 e 510) col passare degli anni ha perso la sua funzione poderale. Al momento del sopralluogo il piano terreno comprende cinque vani di varia metratura ed altezza con affacci sui lati nord e ovest, una scala nel vano 1 porta al piano superiore dove troviamo altri due vani nel sottotetto; dal resede esterno di pertinenza al piano seminterrato si accede ad altri due vani rivolti a nord. La superficie netta totale di questa unità è pari a m² 132,00 con un resede di m² 42,0. Nel 2010 è stata presentata una Pratica Edilizia con oggetto il rifacimento e messa in sicurezza della copertura dell'immobile: i lavori previsti sono stati nel tempo interrotti lasciando l'immobile a rustico, completamente privo di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, in uno stato precario di conservazione e sicurezza.

In caso di gara l'aumento minimo sarà di € 3.000,00.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Si precisa che rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di certificazione energetica, ove necessario.

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 concorsuale. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12.00 del 13-1-2027 a mani del Cancelliere delle procedure fallimentari offerta irrevocabile di acquisto in bollo (€ 16,00) in busta chiusa. Si invita a verificare, preliminarmente, sul portale del Tribunale http://www.tribunale.firenze.giustizia.it le modalità di accesso alle Cancellerie e la prenotazione degli appuntamenti.

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.

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 Liquidazione Giudiziale 11/2023" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte alla sopraindicata udienza fissata per il giorno 14-1-2027 ore 12.00 nell'Ufficio del Giudice Delegato.

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.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Liquidazione Giudiziale n. 11/2023", oppure su coordinate IBAN del conto corrente della procedura che verranno comunicate dal Curatore, entro il termine indicato nell'offerta, che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di 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, e che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita) almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.isveg.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Che il Curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, comma 3, C.C.I.I., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Firenze, 9-10-2026

Il Giudice

dott.ssa Rosa Selvarolo