AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

TRIBUNALE DI FIRENZE

V SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. R.L.G. 11/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. R.L.G. 39/2024

****

Il giorno 14/01/2027, alle ore 12:00, dinanzi al Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, presso il suo ufficio sito nel Tribunale di Firenze, Viale Guidoni 61, avrà luogo l'esperimento di vendita senza incanto dei seguenti beni 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 perizia estimativa redatta dall'Arch. Ippolita Zetti depositata in data 1 dicembre 2025, 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 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.

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.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 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.

Descrizione dei beni in vendita

Trattasi del compendio immobiliare costituito da due unità immobiliari ed adiacenti terreni ubicati nel Comune di Rufina (FI), in località Masseto, articolato nei Lotti 1 e 2 come segue.

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.

Articolazione dei lotti

Il presente esperimento viene indetto ai prezzi base ribassati del 20% rispetto ai prezzi base del precedente esperimento del 17 settembre 2026, pari a € 135.000,00 per il Lotto 1 e a € 112.500,00 per il Lotto 2.

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 13/01/2027 a mani del Funzionario Giudiziale 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.

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

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 14/01/2027 alle ore 12:00 nell'Ufficio del Giudice Delegato.

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 nelle mani del Funzionario Giudiziario, presso la Cancelleria Fallimentare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Liquidazione Giudiziale 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. 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.

Firenze, 20/11/2026

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Carmela Viola

VIOLA CARMELA
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
20.11.2026 13:27:37 GMT+01:00