

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Sezione Fallimentare**  
**R.F. n. 211/2011 – Sent. n. 212/2011**  
**Giudice Delegato dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatore dott. Luciano Bertolini**

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto**

Il Dott. Luciano Bertolini, con studio in Firenze, Piazzale Donatello nn. 3 e 4, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 202/2019 del Tribunale di Firenze,

AVVISA

che il giorno 22 febbraio 2023 alle ore 10:00 davanti al Dott. Filippo Russo, Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Via Bezzacca n. 18 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un unico lotto, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Porzione del fabbricato terratetto bifamiliare posto in Comune di Montelupo Fiorentino, località Il Corvo, Via Turbone n. 83-85, e precisamente unità immobiliare per civile abitazione, in corso di ristrutturazione al momento della redazione della perizia, composta al piano interrato da cantina, al piano terreno da soggiorno, cucina e disimpegno, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno, al piano secondo da camera, soggiorno, disimpegno e bagno. Oltre terreno pertinenziale esclusivo e quota di 1/2 (un mezzo) di altro terreno, compreso tra il resede esclusivo e il torrente Turbone. L'immobile è al grezzo, privo di impianti e finiture.

Quanto sopra è rappresentato come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, nel foglio 24, particella 49, subalterno 500, Via Turbone n. 83, piano S1-T-1-2, categoria F/4 (per l'abitazione);
- al Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio 24, particella 721, VIGNETO cl. 2, are 1.95, R.D. euro 1,36, R.A. euro 1,11 (per il terreno pertinenziale).

Il terreno in vendita per la quota di 1/2 è censito al Catasto Terreni nel foglio 24, particella 547, VIGNETO cl. 2, are 4.10, R.D. euro 2,86, R.A. euro 2,33.

Il bene risulta libero da persone ma non da materiali e attrezzature relative al cantiere in essere sul posto.

<b>Prezzo Base</b>	<b>Euro 83.600,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro 10.000,00</b>
<b>Deposito cauzionale</b>	<b>Euro 8.360,00</b>
<b>Offerta minima</b>	<b>Euro 66.880,00</b>

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

Il bene immobile di cui al suddetto lotto risulta meglio descritto nella documentazione redatta del Geom. Francesco Zingoni, agli atti, anche del procedimento di divisione iscritto al R.G. 11277/2016 del Tribunale di Firenze 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.

Con riguardo ai suddetti beni si precisa quanto segue:

- risulta pendente l'incarico affidato all'Ing. Alessio Gabrielli dello Studio EN3 S.r.l. da parte degli altri proprietari delle unità abitative site in località Il Corvo finalizzato alla redazione di uno studio idraulico del torrente Turbone per la valutazione del rischio idraulico lungo la sponda sinistra del medesimo e degli del corso d'acqua per l'accesso a detto abitativo;

- l'incarico in rassegna risulta conseguente agli incontri avuti con il Comune con la Regione per consentire l'accesso all'abitato de Il Corvo.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, 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.

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.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia in atti, da cui risultano alcune difformità rispetto al progetto di cui alla DIA n. 219/2010, che non risultano tali da compromettere la commerciabilità del bene.

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 al bene oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare 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. Filippo Russo, Notaio in Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://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 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, Via Bezzacca n. 18 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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 "Fallimento R.F. 211/2011 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.

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;

6) marca da bollo, Euro 16,00, da apporre sul modulo dell'offerta.

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 "Fallimento R.F. 211/2011 Tribunale di Firenze" (allegare anche fotocopia dell'assegno circolare).

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Filippo Russo, presso il suo studio in Firenze, Via Bezzacca n. 18 nel giorno e nell'ora sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il quinto (riduzione fino al 20%).

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, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre il quinto), il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'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 rinunzia 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. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Curatore Fallimentare Dott. Luciano Bertolini, presso il suo studio in Firenze, Piazzale Donatello, 3 e 4 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 "Fallimento n. 211/2019", 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, oltre IVA di legge, spettante alla società Gobid International Auction Group Srl 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: Fino a 500.000 Euro - Aliquota per scaglione - 2,5% e da 500.000 Euro - Aliquota per scaglione - 2%.

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

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, Legge Fallimentare, il Curatore Fallimentare potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile di compravendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

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. 108, 1° comma, Legge Fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., 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. Allo stato attuale la vendita risulta soggetta ad IVA, con possibilità di applicazione del reverse-charge, oltre ad imposta di registro in misura fissa 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
- sul Portale Avvisi Notarili
- sul portale della Gobid International Auction Group srl, [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Luciano Bertolini tel. 055-2638494 - e-mail [lbertolini@marchinieassociati.it](mailto:lbertolini@marchinieassociati.it), e sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare la Gobid International Auction Group srl ai seguenti recapiti: 0737/782080 oppure inviare una mail all'indirizzo [info@gorealbid.it](mailto:info@gorealbid.it).

E' possibile, altresì, contattare direttamente il Curatore, Dott. Luciano Bertolini, al numero di telefono 055-2638494 - e-mail [lbertolini@marchinieassociati.it](mailto:lbertolini@marchinieassociati.it), anche per la consultazione della documentazione relativa ai beni in vendita.

Firenze, 21 dicembre 2022

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Luciano Bertolini

