

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI
Fallimento n. 18311/2007
Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Stefano Andreani rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 l.fall., i beni più avanti descritti con la forma della vendita senza incanto fissata per il giorno **19 luglio 2025 alle ore 11:00**, presso il suo studio in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini n. 16.

1 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Lotto Unico

- unità immobiliare per **civile abitazione al piano secondo** di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, sviluppato su sei piani fuori terra (oltre a piano interrato) e ubicato in **Dicomano, Piazza della Repubblica n. 29**, costituita da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere entrambe matrimoniali, bagno e terrazza prospiciente la zona giorno per una superficie lorda complessiva pari a 115,00 mq, identificato catastalmente al Foglio 43 p.lla 254 sub. 7, Categoria A/2, rendita € 451,90
- unità immobiliare ad uso **garage** pertinenziale, ubicata al primo piano interrato del medesimo fabbricato raggiungibile con rampa e corsia di accesso a comune, identificato catastalmente al Foglio 43 p.lla 254 sub. 37, Categoria C/6, rendita € 40,28. Si precisa che le dimensioni contenute del locale (superficie netta pari a circa 10,00 mq) non consentono il parcheggio di vetture di grandi dimensioni.

I beni in vendita sono posti in vendita liberi, e sono meglio descritti in ogni loro parte nella **relazione di stima** redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, **consultabile presso lo studio del Curatore, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it e www.studioandreani.it.**

2 – CONDIZIONI DI VENDITA

I beni 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. 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 L. n. 47/1985 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.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

A esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

3 - SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria dell'atto 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 fallimentare.

La vendita è soggetta a imposta di registro in misura proporzionale, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti al momento del trasferimento, che avverrà a mezzo atto notarile.

4 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, fra le ore 9,00 e le ore 12,00 dei giorni dal 14 luglio 2025 al 18 luglio 2025, presso lo studio del Curatore, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n. 18311/2007" che dovranno essere inseriti nella busta medesima. I valori ai quali debbono essere formulate le offerte sono i seguenti:

PREZZO BASE € 63.400

OFFERTA MINIMA € 63.400

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

Essa deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- l'indicazione del prezzo offerto 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 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- se si tratta di persona fisica, fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'udienza fissata per il giorno 19 luglio 2025 alle ore 11:00, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., presso lo studio del Curatore.

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

5 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione dello stesso.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di € 2.000. Ove 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, all'offerta depositata per prima.

6 - TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma dell'**atto di vendita da stipularsi presso un Notaio e scelta e spese dell'aggiudicatario**.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla stipula dell'atto notarile, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 20% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con 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%.

Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

7 - VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n. 18311/2007" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) 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 Curatore.

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 Curatore nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato, sempre nei medesimi termini, a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

Il trasferimento avverrà mediante atto notarile, a spese dell'aggiudicatario, dopo il pagamento del saldo prezzo e il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale “fondo spese”.

8 - PER SAPERNE DI PIU'

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore fallimentare (tel. 333/8484245, e-mail info@studioandreani.it) o reperite sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.studioandreani.it.

Gli interessati possono, previo appuntamento, visitare i beni posti in vendita.

In Firenze, il giorno 12 maggio 2025

Il Curatore Fallimentare

Dott. Stefano Andreani