TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO 97/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa Selvarolo

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore fallimentare Barbara Pacini rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., i beni più avanti descritti con la forma della vendita senza incanto da effettuarsi presso lo studio professionale dello stesso Curatore posto in Firenze alla Via Vespasiano da Bisticci 15 , per il giorno 25 Febbraio 2027 ore 11,00.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Lotto 1

A APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE posto in Dicomano, Località Borghetto, Via Ettore Pinzani n. 32

Appartamento ad uso civile abitazione nel Comune di Dicomano, Località Borghetto, Via Ettore Pinzani n. 32.

il bene è così rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI):

- Foglio 29, Particella 131, Subalterno 502, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita Catastale €.171,72.

Per il suddetto immobile è stata accertata la realizzazione di opere edilizie senza titolo abilitativo consistenti nella trasformazione del wc al piano primo in terrazza, nello spostamento della cucina dal piano secondo al piano primo, nella realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano secondo in corrispondenza del vano scala, nella realizzazione di una finestra a tetto in corrispondenza del pianerottolo della scala e nella realizzazione di altre modeste modifiche interne.

Il costo della sanatoria è stato quantificato dal perito in euro 3.500,00.

L'immobile è occupato senza titolo dalla figlia del fallito.

il tutto meglio descritto, anche ai fini della vendita della situazione edilizia e urbanistica e condominiale, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti redatta dal Dott. Ing. Carlo Lardani in data 1 giugno 2021 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 la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cancelleria fallimentare, lo studio del curatore, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite telematiche.

Lotto n. 2

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE posto in Dicomano (FI), via E. Pinzani n.28, piano terreno

Appartamento ad uso civile abitazione nel Comune di Dicomano (FI), via E. Pinzani n.28, piano terreno.

il bene è così rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI):

- Foglio 29, Particella 131, Subalterno 505, graff. part. 226, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale totale mq. 77, rendita €196,25.

Il bene non risulta conforme e deve essere regolarizzato ripristinando le aperture del vano cucina e demolendo il vano tecnico che risulta realizzato in area individuata in altra particella.

Il costo della sanatoria è stato quantificato dal perito in euro 7.000,00.

L'immobile risulta libero.

il tutto meglio descritto, anche ai fini della vendita della situazione edilizia e urbanistica e condominiale, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Andrea Butti in data 8 ottobre 2020 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 la cancelleria fallimentare, lo studio del curatore, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite telematiche.

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. 47/85 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ingegnere Caselli Luigi che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei bene stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto**.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Salvo diverso avviso del Curatore, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili e altri materiali presenti al momento della consegna.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (Iva, 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 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 ad Iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12,00 **del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste**, presso lo studio del curatore, **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 97/2021**" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

PREZZO BASE

Lotto 1: euro 40.000,00

Lotto 2: euro 60.000,00

OFFERTA MINIMA

Lotto 1: euro 34.000,00

Lotto 2: euro 51.000,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

Lotto 1 Euro 1.000,00

Lotto 2 Euro 2.000,00

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 **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- 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 25.02.2027 alle ore 11,00** , ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., presso lo studio del Curatore in Firenze Vi Vespasiano Da Bisticci 15

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

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;

- 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 sopra indicato**

- 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.

- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 120 giorni successivi, termine entro il quale il curatore potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento dal parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, 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 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.

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. 97/2021** " entro il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

E' applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c..

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

Si informa che, previo appuntamento, è consentita la visita degli immobili posti in vendita.

Maggiori informazioni presso il curatore Barbara Pacini telefono 055.664272-055.6235288 oppure sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite telematiche

Firenze, 11.09.2026

IL CURATORE

BARBARA PACINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009