Tribunale Ordinario di Firenze

Sezione Fallimentare

Avviso di vendita delegata a notaio

Il sottoscritto, Dottor Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice del Tribunale Fallimentare di Firenze alle operazioni di vendita relative al giudizio di divisione immobiliare R.G. 14601/2019 a norma dell'articolo 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2026** alle ore **12.00** presso il suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187 procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle operazioni di vendita senza incanto, di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari a **Euro 22.752,00;**

c) l'offerta minima è quantificata in **Euro 17.064,00;**

d) in caso di gara, l'aumento minimo è **fissato in Euro 700,00;**

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187 a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita entro le ore 12.00, previo appuntamento telefonico, busta chiusa, contenente dichiarazione d'offerta in bollo, sottoscritta o personalmente o da avvocato (munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte) o quale procuratore legale c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. con indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto-persona fisica, cui sarà trasferito e intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione d'offerta); soggetto, che dovrà presentarsi personalmente il giorno fissato per le operazioni di vendita;
- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- dei dati identificativi del bene e del lotto, per il quale l'offerta è proposta;
- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);

- delle modalità di pagamento (assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta");
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito da uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta", in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta.

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione, o da visura camerale avente identica validità, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore e dalla procura o dal documento giustificativo dei poteri di rappresentanza, oltre al documento di identità del rappresentante.

Nel caso in cui l'offerta abbia per oggetto l'acquisto di immobile a uso abitativo e di relativa pertinenza, l'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione, da parte dell'offerente, che, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, intende avvalersi della facoltà di chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile a uso abitativo e della relativa pertinenza; criterio, così riconosciuto applicabile ai decreti di trasferimento dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6, del 15 gennaio 2014.

L'offerente dovrà dichiarare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali "prima casa".

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, che l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

f) Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio Banco Posta, salvo quanto previsto al successivo punto h) per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate

saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

g) se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o meno presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente (presente o non presente all'esame delle offerte) avrà diritto all'aggiudicazione definitiva solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto, purché non sia inferiore al prezzo base d'asta. Qualora infatti il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c..

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore; se non vi è adesione alla gara, e le offerte sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

h) in presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precisazione del credito aggiornata che il fondiario dovrà depositare unitamente alle coordinate bancarie per il versamento entro la data fissata per la vendita, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al

professionista delegato mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta".

Inoltre, nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, al sottoscritto professionista delegato, delle spese a proprio carico, occorrenti per la vendita, nonché dei compensi a favore dello stesso delegato, nell'importo quantificato dal professionista medesimo, in esito al conteggio, dallo stesso effettuato, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate;

i) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. nei casi in cui l'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia lo sgombero forzoso ed informale ad opera del custode è consentito solo a richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario, in attuazione del decreto di trasferimento.

A tal fine si rende noto agli offerenti, potenziali aggiudicatari del bene staggito, che per ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., occorre avanzare all'uopo una specifica istanza direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo.

l) i beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nelle Consulenze estimative in atti, sia a firma dell'Ing. Massimo Barbieri sia a firma del Geom. Roberto Gucciarelli, alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

Per il Lotto in vendita non risultano depositate pratiche edilizie in Comune di Firenze.

Si precisa che la struttura precaria realizzata sull'area ed utilizzata come deposito dovrà essere demolita perché, a seguito della domanda di concessione edilizia in sanatoria C/7537 prot. n°25812/95 del 31 marzo 1995, il Comune di Firenze ha emesso provvedimento di diniego al n. 847 (prot. n°35770/09 del 02/07/2009); successivamente è stata emessa Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino prot. n°64459/11 del 25/11/2011 i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario così come le pratiche catastali successive necessarie per l'aggiornamento; tutti i predetti costi sono indicati nella perizia a firma del Geom. Gucciarelli cui si rinvia integralmente.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

m) il sottoscritto notaio effettuerà, presso il suo studio in Firenze, via Masaccio n. 87 tutte quelle attività che, a norma degli articoli 570 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute o in

Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione;

n) ogni altra informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto delegato nonché presso l'Andfir di Firenze al n. 055/461828; per prenotare le visite è possibile telefonare al n. 392.8877880 o si potrà scrivere al Curatore del Fallimento Dott. Neri Bonami Lori alla mail info@studiobonamilori.it;

o) il presente avviso sarà pubblicato, per intero, sul Portale delle Vendite Pubbliche e via internet sui portali: www.asteimmobili.it,www.astalegale.net, www.portaleaste.com. nonché sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Area urbana con ingresso da Via di Ugnano senza numero civico di forma pressoché rettangolare per una superficie di mq. 250 ove nella parte tergale è posto un manufatto abusivo con struttura precaria di mq. 50 attualmente destinato a locale deposito per il quale esiste ordine di demolizione.

Al C.F.: Foglio 65, part. 684 sub. 1

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Il professionista delegato

Notaio Vincenzo Gunnella

