

**Invito a formulare offerte migliorative**

Il Dott. Luciano Bertolini, con studio in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 211/2011 del Tribunale di Firenze, rende noto che è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto della porzione di immobile, di seguito meglio descritta, per un corrispettivo di Euro 16.000,00 ed

**AVVISA**

pertanto che, in ottemperanza all'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo Giudice Delegato, il giorno **22 maggio 2025 alle ore 12:00**, presso il suo studio in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, del bene in calce descritto, in un unico lotto, alle condizioni e modalità di seguito espone, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa 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 stime valutative, 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**

**Quota parte di 1/6 di un appartamento posto in una porzione di più ampio edificio posto in comune di Lastra a Signa**, nella frazione periferica di Ponte a Signa, che si sviluppa lungo il corso del fiume Arno e della trafficatissima strada Statale Via Livornese dove la stessa incrocia il vecchio Ponte che, attraversando il fiume, collega Lastra a Signa al Comune di Signa e che caratterizza l'intero quartiere fino a originarne il nome. Più precisamente, la Via Puccini è strada trasversale della Via Livornese nel suo lato sud ed in forte pendenza a salire verso una zona residenziale semi-collinare a minor saturazione immobiliare.

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, costruito in aderenza ad altri fabbricati simili. La facciata principale prospetta la Via Puccini con l'accesso all'unico vano scala per l'accesso ai piani superiori; la facciata tergale è prospiciente un piazzale a comune con altri palazzi e presenta gli accessi ai fondi privati del piano seminterrato. Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal Geom. David Desii.

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa, nel foglio 4, particella 261, subalterno 8, classamento in categoria A/3, classe 2 consistenza vani 4 e Rendita Catastale 261,91, superficie totale 66 mq, superficie totale escluse aree scoperte 65 mq.

<b>Prezzo Base superiore a</b>	<b>Euro</b>	<b>16.000,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro</b>	<b>500,00</b>
<b>Deposito cauzionale</b>		<b>10% del prezzo offerto</b>

Il bene immobile di cui al suddetto lotto risulta meglio descritto nella documentazione redatta del Geom. David Desii, agli atti, 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.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La porzione di immobile è posta 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. Spese e oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, ove dovesse rendersi necessario, 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**

L'asta di vendita avverrà dinanzi al curatore Dott. Luciano Bertolini, presso il suo studio in Firenze, Piazzale Donatello n. 3.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, potrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del curatore Dott. Luciano Bertolini, in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, previo appuntamento telefonico, al fine di presentare l'offerta ovvero potrà far pervenire l'offerta stessa a mezzo raccomandata A/R. Si rammenta che in caso che l'offerta dovrà contenere il documento di identità dell'offerente, ovvero 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 offerto**, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. 211/2011 Tribunale di Firenze".

#### **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 minorenni, 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, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il curatore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

4) Sommara descrizione dei beni per i quali l'offerta è presentata;

5) L'indicazione del prezzo offerto, **che dovrà necessariamente essere migliorativo rispetto al prezzo previsto per le offerte residuali fissato pari all'offerta già formulata alla procedura a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**

6) Gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione

7) Riporti espressamente la consapevolezza e l'accettazione dello stato di fatto dei beni da acquistarsi, nei termini precisati nel presente avviso;

8) Manifesti l'espressa e specifica accettazione di tutte le clausole del presente avviso di vendita, senza riserva alcuna.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- Della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. 211/2011 Tribunale di Firenze" che non potrà essere inferiore al 10,00% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta;

- Di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;

- Di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti

giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

La cauzione depositata sarà trattenuta a titolo di "penale" - salvo il riconoscimento del danno ulteriore - laddove l'aggiudicatario non proceda con il trasferimento di proprietà versando l'intero prezzo a mezzo bonifico od assegno circolare nei termini indicati nel presente avviso e del pari non provveda al pagamento delle spese e oneri di trasferimento.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita dal curatore all'esito della conclusione dell'asta.

In caso di aggiudicazione la cauzione potrà essere versata dalla procedura sul proprio conto corrente sin dalla data dell'aggiudicazione e in caso di mancata esecuzione degli adempimenti necessari al passaggio di proprietà - laddove la procedura ritenga di non dover trattenere, a suo insindacabile giudizio, la somma non avendo dato corso alla vendita per fatto a essa riferibile sarà restituito nella misura dell'assegno circolare senza che nulla l'aggiudicatario possa pretendere neanche a titolo di interessi.

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

L'esame delle offerte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno da parte del curatore, nel suo studio in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di assenza di offerte migliorative si procederà alla aggiudicazione provvisoria in favore dell'offerente che ha già formulato offerta irrevocabile al fallimento;

- in caso di unica o più offerte migliorative si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti (incluso quello che ha già formulato offerta irrevocabile alla procedura di liquidazione giudiziale), partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo di Euro 500,00;

- ove nessuno degli offerenti (incluso quello che ha già formulato offerta irrevocabile al fallimento) intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte migliorative uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

#### **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, del saldo prezzo, oltre imposte di legge, ove dovute, entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 211/2011" o bonifico, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento sarà affidata ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario ma comunque posto nel circondario di Firenze con oneri (imposte, spese, onorari ed accessori) a carico dell'aggiudicatario stesso, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della

stipula.

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.

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
- sui siti internet [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Luciano Bertolini tel. 055-2638494 - e-mail [lbartolini@marchinieassociati.it](mailto:lbartolini@marchinieassociati.it).

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

Firenze, 14 aprile 2025

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Luciano Bertolini