

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE
MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, dott. Mario Marchini, rende noto che è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto degli immobili di seguito meglio descritti per un corrispettivo di **Euro 10.000,00** ed avvisa pertanto che, in ottemperanza all'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo Giudice Delegato, il giorno **13 maggio 2025 alle ore 12:00**, dinanzi al Notaio Vincenzo Gunnella, nel suo studio in Firenze (FI), alla Via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara secondo le modalità esposte nel presente avviso:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: appezzamenti di terreno posti nel Comune di Montespertoli (FI) Loc. Baccaiano con accesso dalla strada Provinciale Volterrana, individuati al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli (FI), come segue:

- Foglio 36 particella 429 – Reddito dominicale Euro 23,76, Reddito agrario Euro 11,88, Classe 2, Superficie 5.750 mq
- Foglio 36 particella 567 – Reddito dominicale Euro 30,39, Reddito agrario Euro 15,19, Classe 2, Superficie 7.355 mq
- Foglio 36 particella 563 – Reddito dominicale Euro 5,36, Reddito agrario Euro 3,13, Classe 2, Superficie 1.730 mq
- Foglio 36 particella 680 – Reddito dominicale Euro 16,44, Reddito agrario Euro 9,59, Classe 3, Superficie 5.305 mq

Stato di possesso del lotto sopra descritto: **libero**

Prezzo base superiore a	Euro 10.000,00
Aumento minimo	Euro 500,00
Deposito cauzionale	10% dell'importo offerto

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, 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 oneri condominiali pregressi ed adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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)

2) ragione sociale, sede, codice fiscale, sede, il codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, 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) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

5) l'indicazione del prezzo offerto, **che dovrà necessariamente essere migliorativo rispetto all'offerta già formulata alla procedura a pena di inefficacia dell'offerta;**

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 35/10" **che non potrà essere inferiore al 10% 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.

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 ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di assenza di offerte migliorative si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente che ha già formulato offerta irrevocabile alla liquidazione giudiziale;
- in caso di unica o più offerte migliorative si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti (incluso quello che ha già formulato offerta irrevocabile al fallimento), 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 alla liquidazione giudiziale) 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.

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 rinuncia a qualunque pretesa in merito.

La cauzione depositata sarà trattenuta a titolo di "penale" - salvo il riconoscimento del danno ulteriore - laddove l'aggiudicatario non stipuli il contratto definitivo di compravendita versando l'intero prezzo a mezzo assegni circolari nei termini indicati nel presente avviso e del pari non provveda al versamento delle spese e oneri di trasferimento (compreso il compenso del notaio).

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita dal liquidatore giudiziale 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 conclusione del contratto definitivo di compravendita - 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.

TRASFERIMENTO DEI BENI

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni immobili oggetto del presente avviso sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 terzo comma L.F., e solo previo versamento a mani del liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni immobili oggetto del presente avviso sarà affidata al Notaio Vincenzo Gunnella in Firenze designato dal liquidatore giudiziale con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 quarto comma L.F., il liquidatore giudiziale potrà sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, 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%.

CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU

In caso di aggiudicazione, gli Immobili oggetto del presente avviso dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovrà essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario, così come anche le spese per la cancellazione degli eventuali gravami.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del liquidatore giudiziale Dott. Mario Marchini, Tel. 055.2638495/4 - e-mail studio@marchinieassociati.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> e sui siti internet www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astimmobili.it, www.astegiudiziarie.it e www.publiconline.it.

Previo appuntamento è possibile la visita degli immobili posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione disponibile previo inserimento di apposita richiesta all'interno del citato portale <https://pvp.giustizia.it> o contattando il liquidatore giudiziale ai suindicati recapiti.

Firenze, lì 20 marzo 2025