

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
UFFICIO FALLIMENTI  
Fallimento n. 63/2014  
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori  
Curatore Dott. Alessandro Torcini  
\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 26 gennaio (2017) alle ore sedici,00 (16,00), dinanzi al notaio Banditore, presso il suo studio in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

Le unità immobiliari in vendita sono situate nel Comune di Prato alla via Alcide De Gasperi n°107/109 interno e sono accessibili attraverso rampa e spazio condominiale a comune, situata tra i civici 107 e 109.

**Unità individuata al lotto 1 in perizia**

Locale di deposito 1 (scala A) di forma rettangolare posto al piano seminterrato e composto da un unico locale al quale si accede da rampa e resede condominiale. L'unità è individuabile come il nono sfondo a destra della rampa di accesso al piano, per chi guarda il prospetto posteriore del condominio. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato rappresentato nel foglio di mappa 65, particella 730 subalterno 108, categoria C/2.

**Unità individuata al lotto 3 in perizia**

Locale di deposito 3 (scala C) di forma rettangolare posto al piano seminterrato e composto da un unico locale al quale si accede da rampa e resede condominiale. L'unità è individuabile come il terzo sfondo a sinistra della rampa di accesso al piano, per chi guarda il prospetto posteriore del condominio. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato rappresentato nel foglio di mappa 65, particella 730 subalterno 110, categoria C/2.

**Unità individuata al lotto 4 in perizia**

Locale di deposito 4 (scala D) di forma rettangolare posto al piano seminterrato e composto da un unico locale al quale si accede da rampa e resede condominiale. L'unità è individuabile come il decimo sfondo a sinistra della rampa di accesso al piano, per chi guarda il prospetto posteriore del condominio. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato rappresentato nel foglio di mappa 65, particella 730

subalterno 111, categoria C/2.

**Unità individuata al lotto 5 in perizia**

Locale di deposito 5 (scala E) di forma rettangolare posto al piano seminterrato e composto da un unico locale al quale si accede da rampa e resede condominiale. L'unità è individuabile come il tredicesimo sfondo a sinistra della rampa di accesso al piano, per chi guarda il prospetto posteriore del condominio. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato rappresentato nel foglio di mappa 65, particella 730 subalterno 112, categoria C/2.

\* \* \* \*

Prezzo base euro 8.300,00

Offerta minima euro 6.225,00

Aumento minimo euro 100,00

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Alla data del sopralluogo del perito stimatore, avvenuto in data 22/09/2015, tutti i beni risultavano liberi.

Le vendite sono soggette ad IVA per opzione della curatela del cedente; ove l'acquirente non risulti persona fisica che destina l'immobile a pertinenza di propria abitazione, sarà dovuta l'imposta ipotecaria in misura del 3% e l'imposta catastale in misura dell'1%, oltre che, in ogni caso, l'imposta fissa di registro.

Le unità in vendita concorrono al prezzo totale con le seguenti proporzioni: unità 1 20,48%, unità 3 24,10%, unità 4 25,30%, unità 5 30,12%.

**INFORMAZIONI URBANISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE I BENI DI CUI SOPRA:**

Ai sensi dell'art. 17 Legge 47/85 il fabbricato è stato costruito in forza di concessione edilizia PG 19276 del 29 ottobre 1975, busta 640/75, rilasciata in data 21 aprile 1979 e successiva variante in corso d'opera PG 702/82 dell'11 gennaio 1982, rilasciata il 28 luglio 1983, busta 6/82 (relativa ai lotti 3 e 4); ulteriore variante in corso d'opera PG 27434 del 31 ottobre 1983, busta 760/83 rilasciata il 22 marzo 1984. Si precisa che risulta depositata agibilità con PG 47501 del 23 luglio 2003.

Sono state riscontrate modestissime difformità secondo quanto riportato nella perizia agli atti.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, Legge 47/85 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

## **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. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 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 della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

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

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

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

## **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Laura Biagioli di Prato, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

## **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 Prato Via F.

Ferrucci n. 203/C, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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); nel caso in cui l'offerente sia soggetto incapace di agire, l'offerta deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
- 3) indicazione del LOTTO per il quale l'offerta è proposta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle altre spese derivanti dalla vendita a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni, la vendita sarà disposta a favore del maggiore offerente.

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

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 63/14**";
- 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 Prato Via F. FERRUCCI N. 203/c, alla data ed all'orario sopra indicato.

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 per ciascun Lotto;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'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 determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per

l'offerente, per i 90 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.

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.

#### TRASFERIMENTO DEI BENI

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di sessanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il curatore 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 contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

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, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

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, l. fall.

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

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed

aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, che dovrà farvi fronte entro l'atto di compravendita, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali che provvederà a redigere e presentare il tecnico della procedura.

Sono a carico della procedura 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Laura Biagioli di Prato tel. 0574 592532 - 581237 - e mail: [loredana.macaluso@deluca-biagioli.it](mailto:loredana.macaluso@deluca-biagioli.it), Custode Giudiziario Geom. F Di Primio (tel. 0552479497 348 7223818 e mail [f.diprimio@tognazzi.com](mailto:f.diprimio@tognazzi.com)); Curatore fallimentare Dott. Alessandro Torcini (tel. 057172755); sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sito della procedura [www.tognazzi.com](http://www.tognazzi.com).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Prato, 22 Novembre 2016

**Notaio Laura Biagioli**