

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento R.F. n° 58/2009**  
**Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori**  
**Curatore Dott. Aurelio Campanale**  
**Custode: IVG Firenze**



\*\*\*

**4° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **07 Novembre 2017 alle ore 12.30**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, Via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

Prezzo base: € 94.500,00
Aumento minimo: € 1.000,00
Deposito cauzionale: € 9.450,00

Progressivo	DENOMINAZIONE CANTIERE – N. LOTTO DA PERIZIA	INDIRIZZO	COMUNE	Identificativi catastali
07	PULICA Lotto n. 04	Via di Pulica 67	MONTELupo F.NO	Catasto Fabbricati: APP.MENTO Foglio di mappa 24, part. 236 sub. 501 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 7. Sub. 503 (area urbana) CORTILE Foglio di mappa 24 part. 236 sub. 503 – mq. 17 (Area urbana)

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

**Progr. 7 – Lotto 4 - Porzione di fabbricato da ultimare in Comune di Montelupo F.no  
(cantiere denominato Pulica)**

Fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale ubicato esattamente nella porzione sinistra del terra tetto in Via di Pulica n° 67, con un grado di completamento dell'opera pari al 65 % circa. Detta porzione è attualmente disposta su tre piani: • Il piano terreno, accessibile dalla strada tramite una porzione scoperta ad uso esclusivo ed una porzione gravata da servitù di passo carrabile a favore del confinante (spazio di manovra), è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e piccolo resede tergale; • Il piano primo, accessibile dal terreno tramite scala interna, è composto da due camere, guardaroba, bagno e disimpegno; • Il piano interrato è attualmente composto da un unico grande vano, accessibile dal piano superiore tramite una scala interna.

Allo stato attuale la costruzione risulta realizzata completamente al grezzo, con impianti presenti, intonaci sia interni che esterni già realizzati, assenza delle finiture e degli infissi.

Sono presenti alcune attrezzature ed altri beni mobili che risultano parte integrante dell'immobile per il completamento del cantiere. Il tutto in pessimo stato di conservazione.

Annessi a detti beni trovasi piccolo porzione di piazzale gravato da servitù di passo.

Nel loro complesso i vari ambienti raggiungono una superficie di circa 123 mq. e mq 17 il piazzale (ricavati dalle planimetrie catastali).

Alcuni ambienti sono oramai cadenti, altri in pessimo stato di conservazione, come meglio descritto nelle perizie estimative in atti che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Devono essere versati dall'aggiudicatario € 10.299,67 (€ 5.132,42 per sanzione e € 5.167,25 per oneri non versati) al Comune di Montelupo per oneri di urbanizzazione.

Sarà necessario, da parte dell'aggiudicatario, presentare una pratica per il completamento delle opere previste nel permesso di costruire n° 79/2006; secondo il tecnico comunale potrebbe essere possibile recuperare una porzione del piano interrato pagando i relativi oneri concessionari.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità o difformità della casa venduta e non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per la sussistenza di oneri di qualunque genere.

### **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. Si segnala che eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

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

### **MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Gli offerenti potranno presentare un'offerta irrevocabile recandosi, 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 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento; si fa presente che le offerte cartacee ai Notai periferici dovranno essere presentate con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte, come meglio appresso specificato.

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

Per partecipare alla gara, l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso il Notaio Incaricato o presso uno dei Notai periferici, presentando un

documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente;

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a “**Fallimento n. 58/2009**”.

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.

Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta cartacea, sarà necessario ritirare, presso uno dei Notai sopra elencati, il modulo per effettuare l'offerta stessa; modulo che l'offerente dovrà compilare ed inserire in una busta bianca e successivamente consegnarla a mani al Notaio incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai periferici di cui sopra.

Sulla detta 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), il nome ed il cognome del Giudice Delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione (né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

4) il deposito delle somma sopra determinata per cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile .

## **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

a) prezzo base di vendita, quale sopra indicato;

l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella presso il suo studio in Firenze, via Masaccio 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta 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 dell'importo sopra indicato;

- nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato 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.

## **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 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come

determinato dal Curatore medesimo, il tutto entro il termine massimo di **centoventi** giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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 per ciascun lotto;

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, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, 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**

La vendita sarà soggetta:

- a IVA, per opzione del cedente, e, ricorrendone le condizioni, con il meccanismo del "reverse charge", nonché a imposte ipotecarie e catastali proporzionali, quanto ai fabbricati;
- ad imposta di registro ordinaria, quanto agli eventuali terreni.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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.

\*\*\*

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione. Gli immobili potranno essere visionati, previo appuntamento, con il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze tel. 055/2340830 – immobiliari@isveg.it. Per maggiori informazioni e per visionare la relativa documentazione consultare i siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.asteiimmobili.it](http://www.asteiimmobili.it) – [www.isveg.it](http://www.isveg.it) – [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)

Firenze, lì, 15 settembre 2017

Il Curatore Fallimentare  
**(Dott. M. Aurelio Campanale)**

