

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 157/2015  
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla  
Curatore: dott. Stefano Casagni**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 24 gennaio 2018, alle ore 12,00, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara del seguente compendio immobiliare, come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Gianna Briganti in data 22 febbraio 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto:

**LOTTO UNICO**

Trattasi di tre unità immobiliari, inscindibilmente connesse, facenti parte del fabbricato condominiale posto in Empoli, angolo Piazza Gamucci e Lungarno Dante Alighieri, a tre piani fuori terra. Gli immobili del presente lotto sono stati oggetto di interventi edilizi recenti che ne hanno mutato in parte la destinazione d'uso e la distribuzione interna. Le condizioni di manutenzione di queste aree ristrutturate sono buone e in alcune parti sia gli elementi di arredo che le rifiniture sono di un certo pregio.

Il lotto in oggetto si compone in particolare di:

**a)** unità immobiliare ad uso di autorimessa posta al piano terra in angolo con accesso dal civico 12 di Piazza Gamucci, facente parte di fabbricato condominiale di antica costruzione in condizioni di manutenzione mediocri; costituita da un ampio locale e da un resede esterno sul quale si affacciano due aperture. L'ingresso da P.zza Gamucci è dotato di portone basculante automatico. L'unità immobiliare si presenta con pavimenti, serramenti e impianti in buone condizioni.

L'unità immobiliare è comunicante con le altre unità della stessa proprietà identificate con i subb. 505 e 503.

Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 36,66/1000.

Superficie commerciale mq 89,60

Stato di possesso: Libero.

**b)** unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano terra ai civici 7 e 9 di Lungarno Dante Alighieri, facente parte del medesimo fabbricato condominiale; è costituita da due ampi vani con accesso diretto dalla strada e da due uffici, disimpegno e servizi di cui uno con antibagno. L'unità immobiliare si presenta con pavimenti, serramenti e impianti in ottime condizioni e di recente realizzazione ed è ben rifinita con caratteristiche tipiche della destinazione direzionale. Sono presenti divisioni interne con pareti attrezzate in legno e cristallo, arredi fissi quali armadiature incassate nelle pareti, bancone reception, realizzati su misura e di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a serpentina a soffitto e il sistema di raffreddamento è del tipo con elementi "split" a parete e macchine esterne.

L'unità immobiliare è comunicante con le altre unità della stessa proprietà identificate con i subb. 504 e 503.

Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 133,40/1000.  
Superficie commerciale mq 149,00.  
Stato di possesso: Libero.

c) unità immobiliare ad uso di magazzino, facente parte dello stesso fabbricato condominiale, posta in piccola parte al piano primo e nella quasi totalità al piano seminterrato, con accesso dall'unità immobiliare identificata dal sub. 505 e costituita a piano terra da un bagno, dal pianerottolo e dal vano scale, a piano seminterrato da tre ampi vani comunicanti oltre a piccolo ripostiglio. E' areata da aperture a "bocca di lupo" e si presenta con intonaci, pavimenti del tipo "industriale" a resina, serramenti e impianti in buone condizioni.

Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 24,01/1000.  
Superficie commerciale mq 93,50.  
Stato di possesso: Libero.

<b>Prezzo base complessivo</b>	<b>€ 245.000</b>
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 24.500
Prezzo base per le offerte residuali	€ 230.000

n.b.: i beni presenti nell'immobile sono compresi nel lotto, con una stima di € 5.600,00; il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

## 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 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](http://www.notariato.it))

## MODALITÀ 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](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);
- 2) ragione sociale, sede, 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 non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta 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 "Fallimento n. 157/2015";
- 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**

### **a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA**

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 unica offerta, anche pari 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 dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

### **b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI**

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, almeno pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.
- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- in tutti i casi sopra indicati invece in cui 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 sessanta giorni successivi, termine entro il quale la procedura 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 DEL BENE**

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, 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 in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore 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 co. 4<sup>o</sup> L.F., il curatore può 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, 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:

- ad IVA per opzione con possibilità di Reverse Charge se previsto dalla legge, per il compendio immobiliare;
- ad IVA ordinaria quanto alla mobilia presente nel lotto unico.

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.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Stefano Casagni, tel. 055.23.40.436/7 – e-mail [casagni@studiotanini.it](mailto:casagni@studiotanini.it), e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, 2 novembre 2017

Il curatore  
(dott. Stefano Casagni)