

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento N° 3/2014
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore Fallimentare dott. Gianni Sismondi



* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **6 (sei) marzo 2018 alle ore 12,15** dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

- **Terreno edificabile** in Comune di **Pelago** (FI), località Palaie, censito al Catasto Terreni nel foglio 24, particelle 406 e 411 della superficie di mq. 1.100 circa, con progetto approvato di edilizia residenziale convenzionata, composto da n. 10 appartamenti per civile abitazione per complessivi mc. 2.000, nonché le complementari adiacenti particelle 336, 404, 407, 408, 409, 410, 412, 413 e 415, di oltre mq. 2.000, in quanto ricadenti nell'ambito di intervento unitario soggetto a P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) denominato Lucente, scheda di intervento 10.4 convenzionato, al quale deve farsi completo riferimento, anche ai fini della loro destinazione.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Rosalba Feltro Grassi in data 30 aprile 2014, ove lo indica come "Lotto 2", che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Stato di possesso: Libero

Per quanto concerne la situazione urbanistica, si fa riferimento a quanto riportato in perizia.

Prezzo base	€ 138.000,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale	€ 14.000,00 (invariato anche per le offerte residuali)

Prezzo base per offerte residuali € 125.000,00

LOTTO 2

- **Terreno agricolo** della superficie di mq. 133.500 circa, posto in zona collinare e pedecollinare, in Comune di **Pelago**, località Palaie, Massolina e nei pressi del torrente Vicano, censito al Catasto Terreni nel foglio 24, particelle: 51, 53, 54, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 100, 136, 291, 293.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Rosalba Feltro Grassi in data 30 aprile 2014, ove lo indica come "Lotto 3", che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. Si

precisa che in caso di aggiudicazione del lotto 2 sopra descritto, l'aggiudicatario del presente lotto ha l'onere di concedere gratuitamente all'aggiudicatario del lotto 2 il diritto di passo, anche per mezzi agricoli, dalla strada vicinale attraverso la part. 66.

Stato di possesso: Libero

Per quanto concerne la situazione urbanistica, si fa riferimento a quanto riportato in perizia.

Prezzo base	€	75.000,00
Aumento minimo	€	2.000,00
Deposito cauzionale	€	7.500,00 (invariato anche per le offerte residuali)

Prezzo base per offerte residuali	€	68.000,00
-----------------------------------	---	-----------

LOTTO 3

- **Terreno agricolo** della superficie di mq. 14.377 circa, posto in zona sub-montana, in Comune di **Reggello** (FI), frazione Tosi, località Pian di Melosa – I Grammi, censito al Catasto Terreni nel foglio 8, particelle: 279, 509, 485, 486, 487, 490, 492, 495, 496, 497, 498, 500, 501, e 532.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Rosalba Feltro Grassi in data 30 aprile 2014, ove lo indica come "Lotto 4", che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Stato di possesso: Libero

Per quanto concerne la situazione urbanistica, si fa riferimento a quanto riportato in perizia.

Prezzo base	€	11.500,00
Aumento minimo	€	500,00
Deposito cauzionale	€	1.200,00 (invariato anche per le offerte residuali)

Prezzo base per offerte residuali	€	10.350,00
-----------------------------------	---	-----------

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)



MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA E TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

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, 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. 3/2014”, ove lo stesso non sia stato già precedentemente consegnato in deposito al curatore;
- 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 Vincenzo Gunnella presso il 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, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche 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;
- 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 trenta 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 rinunzia 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^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Il pagamento del saldo prezzo può essere effettuato anche ratealmente, entro un termine non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione; in tal caso matureranno gli interessi legali. In tale ipotesi, l'aggiudicatario dovrà avanzare tale richiesta in forma scritta, via PEC o consegnandola a mani del curatore entro, e non oltre quindici giorni dalla data del verbale di aggiudicazione indicando il piano dei pagamenti rateali mensili. Ove l'aggiudicatario voglia anche immettersi nel possesso dell'immobile venduto, dovrà presentare specifica richiesta scritta che sarà sottoposta dal curatore al parere autorizzativo del Giudice Delegato, egli inoltre dovrà rilasciare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 574 c.p.c., una fideiussione di primaria banca su piazza, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di aggiudicazione e contestualmente versare in conto prezzo una ulteriore cifra non inferiore al 10 % (diecipercento) del prezzo di aggiudicazione. In ogni caso, qualora l'aggiudicatario, poi, non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine di pagamento di ogni singola rata descritto nel piano di cui sopra, potrà essere disposta la perdita della cauzione e delle rate già versate.

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^o 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 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.

ONERI E REGIME FISCALE

La vendita del **Lotto 1** è soggetta ad IVA; nel caso in cui venga effettuata a favore di soggetti che svolgono attività di impresa essa può fruire delle agevolazioni previste dall'art.16 del D.L. 14/2/16 n. 49 se sussistono i requisiti ivi previsti.

La vendita dei **Lotti 2 e 3** è soggetta ad imposta di registro.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra i fabbricati e i terreni, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito.

Le spese concernenti il verbale di aggiudicazione, 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. Gianni Sismondi tel. 055-244876, fax 055-2480845, e-mail: sismondi@studiosq.it, e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteimmobili.it.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita per **il giorno 12/2/2018 alle ore 15,30** e la consultazione della relativa documentazione.

* * *

Firenze, lì, 12/12/2017

IL CURATORE

(dott. Gianni Sismondi)
ASTE GIUDIZIARIE.it

