

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 102/13**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**



Il giorno **11 aprile 2018**, alle ore 12.00, dinanzi al Notaio dott. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

La presente procedura competitiva viene aperta su una base costituita da una proposta di acquisto collettiva pervenuta alla procedura e, quindi, conformemente alle condizioni in essa rappresentate; in particolare si rileva che, fermi restando l'unitarietà del lotto posto in asta, della base d'asta, dei rilanci e della successiva aggiudicazione, gli aggiudicatari avranno facoltà, tale essendo la condizione posta nella proposta pervenuta alla curatela, di richiedere che il trasferimento definitivo venga perfezionato in unico contesto, ma pro diviso, suddividendolo in distinti atti di vendita a favore di distinti soggetti, purchè tutti offerenti, in modo da consentire agli acquirenti di godere, se del caso, dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Unità immobiliari urbane derivanti da frazionamento del complesso colonico denominato "Lago Oasi", posto in Campi Bisenzio (FI), località "Le Miccine", via di Pagnella n. 1-3, in zona ricadente nell'area degli "Stagni della Piana Fiorentina" e in prossimità dell'Oasi degli "Stagni di Focognano".

Il complesso è costituito da un fabbricato principale di forma irregolare, distribuito attorno a una corte comune, e da un annesso distaccato. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, e solo in alcune porzioni presenta un piano secondo. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni rurali, con struttura in muratura portante, impalcati lignei con elementi di orditura principale (travi) ed elementi di orditura secondaria (travicelli), scempiato in pianelle.

Fanno parte del complesso anche aree a comune alle singole unità immobiliari, costituite da un ampio resede in parte a verde e con piscina, la cui proprietà verrà trasferita pro quota sulla base delle tabelle millesimali del Regolamento condominiale.

Il lotto oggetto della vendita è composto dalle seguenti unità immobiliari:

**1)** Unità immobiliare ad uso residenziale posta, a piano terra, nella porzione del fabbricato a nord rispetto alla corte comune, precisamente il primo ingresso a sinistra nel porticato rispetto al cancello condominiale di ingresso n. 1 di via Pagnella, costituita da soggiorno con angolo cottura, adiacente ripostiglio, guardaroba con annesso bagno privo di finestra e ripostiglio nel sottoscala, disimpegno, ulteriore bagno privo di finestra, camera con soppalco ligneo (da ultimare e da installare scala di accesso), oltre resede esclusivo di pertinenza nel porticato. Superficie commerciale complessiva: 81,74 mq. circa. L'appartamento esternamente risulta ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato. Sono comprese n. 2 aree di sosta temporanea di automezzi, da trasferire in proprietà esclusiva all'unità immobiliare.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 22, particella 84, subalterni:

- 501, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita € 426,08;
- 519, area urbana mq. 12;
- 520, area urbana mq. 12;



**2)** Unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano terra e primo, nella porzione del fabbricato a nord rispetto alla corte comune, secondo ingresso a sinistra nel porticato, rispetto al cancello condominiale di ingresso, posto al n. 1 di via Pagnella; all'interno del porticato insiste resede di pertinenza esclusiva dal quale si accede all'u.i., costituita, a piano terra, da soggiorno con angolo cottura, adiacente ripostiglio ricavato nel sottoscala, disimpegno, bagno privo di finestra e camera con ingresso a un ampio resede/giardino esclusivo posto sul fronte tergaie; al piano primo, al quale si accede mediante scala interna posta nel soggiorno, sono presenti disimpegno, bagno privo di finestra, camera e guardaroba con ripostiglio. Superficie commerciale complessiva: 102,37 mq. circa.

L'appartamento esternamente è ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato.

Sono comprese n. 2 aree di sosta temporanea di automezzi, da trasferire in proprietà esclusiva all'unità immobiliare.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 22, particella 84, subalterni:

- 502, cat. A/2, classe 3, vani 5,5 rendita € 468,68;
- 521, area urbana mq. 12;
- 522, area urbana mq. 12;

**3)** Unità immobiliare ad uso residenziale posta nella porzione del fabbricato a nord rispetto alla corte comune, precisamente il terzo ingresso a sinistra nel porticato rispetto al cancello condominiale di ingresso posto al n. 1 di via Pagnella; all'interno del porticato insiste resede di pertinenza esclusiva dal quale si accede all'unità immobiliare che si articola su due livelli. L'appartamento è costituito, a piano terra, da soggiorno/pranzo con adiacente locale cottura; al piano primo, da un ampio corridoio, avente funzione di collegamento ad una camera matrimoniale con annesso servizio igienico munito di finestra e relativo antibagno, un locale adibito a soffitta di h. media pari a ml. 2,40 circa, un ulteriore bagno privo di finestra ed un ripostiglio. Superficie commerciale complessiva: 100,78 mq. circa.

L'appartamento esternamente risulta ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato.

Sono comprese n. 2 aree di sosta temporanea di automezzi, da trasferire in proprietà esclusiva all'unità immobiliare.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 22, particella 84, subalterni:

- 503, cat. A/2, classe 3, vani 5,5 rendita € 468,68;
- 523, area urbana mq. 12;
- 524, area urbana mq. 12;

**4)** Unità immobiliare ad uso residenziale collocata nella porzione del fabbricato posto sul lato sinistro della corte, appena fuori dal porticato, entrando nel quarto ingresso a sinistra dal cancello condominiale al n. 1 di via Pagnella, precisamente all'estremità ovest di tale corpo di fabbrica; è circondata su due lati da ampio resede esclusivo.

L'unità immobiliare si articola su tre livelli, piano terra, primo e soffitta, ed è così costituita: al piano terra è presente il soggiorno/pranzo, con adiacente locale cottura, dai quali si accede a un ampio resede esclusivo, un disimpegno, un bagno con finestra ed un ripostiglio nel sottoscala; tramite una scala interna posta in prossimità del disimpegno del bagno si accede al piano primo, ove si trovano due camere, una delle quali dotata di disimpegno e bagno suddiviso in due aree diverse, oltre ad un ulteriore bagno. A destra della scala sono posti un disimpegno, una soffitta, un vano sottoscala e servizio igienico. Sempre dalla scala si accede al secondo piano, dove è presente un'altra soffitta.

Superficie commerciale complessiva: 176,80 mq. circa. L'appartamento esternamente è ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato.

Sono comprese n. 2 aree di sosta temporanea di automezzi, da trasferire in proprietà esclusiva all'unità immobiliare.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 22, particella 84, subalterni:

- 532, cat. A/2, classe 3, vani 7,5, rendita € 639,12;
- 525, area urbana mq. 12;

- 526, area urbana mq. 12.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 9 marzo 2015, 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 rileva che, come evidenziato in perizia, gli immobili sopra descritti non sono provvisti di Certificato di Abitabilità.

Prezzo base	€ 450.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 45.000,00

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni costituenti lotto unico 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 e regolamenti della PA saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che talune unità immobiliari presentano piccole irregolarità urbanistiche sulla cui effettiva consistenza si rinvia alla perizia in atti, e che tutte le unità sono prive delle Dichiarazioni di conformità degli impianti e dei Certificati di abitabilità dei locali, che dovranno essere richiesti a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto, previo completamento delle opere, ove necessario, e la presentazione di nuove pratiche edilizie per la chiusura dei lavori.

Si segnala inoltre l'esistenza di oneri di urbanizzazione riferiti al rilascio del titolo abilitativo al frazionamento e alla ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare, come meglio indicati nella perizia in atti.

Si rileva infine l'esistenza della trascrizione n. 3084/1968 del 16 febbraio 1958 relativa alla costituzione di un diritto di enfiteusi.

### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita del lotto 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)).

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12.00 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 appuntamento preventivo, 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 di quello dell'offerente.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

#### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta per l'acquisto del lotto 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 legale, 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 la gara, 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) descrizione sommaria del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di gara a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 102/13";
- 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 dovranno 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 per il lotto 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, con le seguenti modalità:

- in caso di unica offerta, anche pari al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione del lotto;
- in presenza di più offerte per il lotto 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 intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implicherà 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 costituenti il lotto sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 co. 3 L.F., e solo previo pagamento al Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di sessanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione. La comunicazione dell'aggiudicazione definitiva del lotto verrà effettuata dal Curatore con mezzo che garantisca prova dell'avvenuto ricevimento, allo spirare del termine di dieci giorni previsto dall'art. 108 L.F.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni costituenti il lotto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri relativi (imposte, spese ed onorari) a carico esclusivo dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula direttamente al Notaio.

L'aggiudicatario sarà tenuto, entro la stipula dell'atto di trasferimento, a versare al Curatore il saldo prezzo (comprensivo di Iva) a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto della stessa, fornendo in quest'ultimo caso prova dell'avvenuta esecuzione dell'operazione.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita del lotto ove, nelle more della vendita, pervenisse 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% 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 indicato; ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla relativa gara, il lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che avrà depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.



### **CONFORMITA' CATASTALE - A.P.E. - C.D.U.**

In caso di aggiudicazione, gli immobili del lotto dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno 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 del lotto sono a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta ad Iva.

L'eventuale ripartizione del corrispettivo tra i vari beni del lotto avverrà con riferimento ai valori di perizia, eventualmente riproporzionati tra loro.

L'eventuale applicazione di aliquota ridotta per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti e al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge da accertarsi al momento del trasferimento.

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. Francesco Milani tel. 055 4633789 - e-mail [studio@studiomilaninistico.it](mailto:studio@studiomilaninistico.it), presso lo studio del Notaio Incaricato dott. Vincenzo Gunnella tel. 055 5001900 - e-mail [vgunnella@gunnella.it](mailto:vgunnella@gunnella.it) e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

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

\*\*\*

Firenze, 31 gennaio 2018

Il Curatore  
(dott. Francesco Milani)

