

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 269/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatore: dott. Riccardo Passeri**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **10 Aprile 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 dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**LOTTO N. 1**

**DESCRIZIONE**

Trattasi di unità immobiliare sita nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) in località Soterna, composta da un piano seminterrato, un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

**MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

**CONSISTENZA DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq.350 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino. L'unità immobiliare è composta da:

al piano seminterrato: garage, lavanderia, bagno, tavernetta; al primo piano: soggiorno/cucina, 2 camere, 2 bagni, camera con guardaroba in muratura, soppalco in legno, disimpegni vari, due logge esterne, un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati quanto in oggetto è censito nel foglio 77 particelle:

-- 499, subalterno 500, A/2, classe 3<sup>^</sup>, vani 8, rendita euro 723,04;

-- 499, subalterno 501, C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 81, rendita euro 230,08;

-- 513, area urbana, mq. 19.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 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.

Si evidenzia, come descritto in perizia che alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

**Prezzo base d'asta** **Euro 228.825,00**

Aumento minimo Euro 5.000,00

Deposito per cauzione Euro 22.882,50

Prezzo base per offerte residuali Euro 200.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

La vendita sarà soggetta ad IVA.

## **LOTTO N. 2**

### **DESCRIZIONE**

Nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) in località Soterna, trattasi di unità immobiliare composta da un piano seminterrato, un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq. 350 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino. L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita. La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti.

Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

### **MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

### **CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è composta al piano seminterrato da garage, lavanderia, bagno, tavernetta; al primo piano da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, soppalco in legno, disimpegni vari, due logge esterne, un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 77 particella 497, subalterni:

-- 502, A/2, classe 3<sup>^</sup>, vani 8, rendita euro 723,04;

-- 503, C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 80, rendita euro 227,24;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 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.

Si evidenzia, come descritto in perizia che alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Euro 228.150,00</b>
Aumento minimo	Euro 5.000,00
Deposito per cauzione	Euro 22.815,00
Prezzo base per offerte residuali	Euro 180.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.

### **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.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Il bene in vendita é meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001. Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

Eventuali oneri condominiali arretrati faranno carico all'aggiudicatario.

## **MODALITÀ DI VENDITA**

**La vendita avverrà in data 10 Aprile 2018** 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, il 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 269/2013";
- 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 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.

### **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 120 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 è soggetta a Iva ed all'imposta di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della vendita.

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 prof. Riccardo Passeri tel. 055 - 5047281- e-mail [riccardo.passeri@mpalex.it](mailto:riccardo.passeri@mpalex.it), e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

\*\*\*

Firenze, lì 8 Febbraio 2018

Il curatore  
prof. Riccardo Passeri