

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 228/2015**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Silva Governatori**  
**Curatore: dott.ssa Elena Morelli**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **05 giugno 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:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Porzione di edificio ubicata nel Comune di Montaione, via Poggio alla Terra n.11, costituita da:

**LOTTO 1**

- porzione di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra ed al piano seminterrato, con accesso pedonale e carrabile da via Poggio alla Terra attraverso resede di pertinenza esclusivo circostante l'edificio. Si precisa che la restante porzione di unità commerciale posta al piano terra non è oggetto di vendita in quanto di altra proprietà;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione quanto in oggetto è censito nel foglio 47 particella 283 subalterno 504, cat. D/8, rendita euro 7.536,38;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mara Magnani in data 18 luglio 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.

**STATO DELL'IMMOBILE:**

una parte della porzione ad uso commerciale risulta occupata, sia al piano terra che al piano seminterrato, da materiali, arredi ed attrezzature relativi all'attività commerciale esercitata dalla società fallita, mentre una parte del piano terra risulta occupata da terzi con contratto di locazione (uso diverso di abitazione) del 01 luglio 2015 con durata sei mesi, non prorogabile, ad oggi scaduto.

Anche una porzione del piano seminterrato, ad uso magazzino, avente accesso esterno, adiacente al laboratorio identificato dal sub 505 della particella 283 del Foglio di Mappa 47, risulta occupata da ditta individuale con contratto di locazione commerciale del 17 luglio 2014 con durata di anni sei dal 01 luglio 2014, registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Territoriale di Empoli, in data 30 luglio 2014 al n. 1642 serie 1T.

L'affittuario vanta quindi diritto di prelazione ai sensi ex art. 38 legge 27 luglio 1978, n. 392.

Prezzo base	€ 712.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 71.200

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 c.p.c. € 534.000

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



## **LOTTO 2**

- unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, situata al piano seminterrato dell'edificio, alla quale si accede da via Poggio alla Terra tramite passo su resede esclusivo della porzione commerciale sopradescritta.

Limitrofo al resede di pertinenza della porzione in oggetto è presente un traliccio dell'elettrodotto Enel ad alta tensione che attraversa anche parte dello stesso resede.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione quanto in oggetto è censito nel foglio 47 particella 283 subalterno 505, cat. C/3, calsse 4<sup>^</sup>, mq. 86, rendita euro 581,84.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mara Magnani in data 18 luglio 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.

### **STATO DELL'IMMOBILE:**

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso laboratorio del 30 giugno 2006, con durata di sei anni dal 01 settembre 2006 tacitamente rinnovato di sei anni alla scadenza del 31/08/2012, ad oggi in corso di validità.

Prezzo base	€ 45.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 4.500
Offerta minima ai sensi dell'art. 572 c.p.c.	€ 33.750

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

## **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.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che:

- le planimetrie catastali ultime in atti dei subb. 504 e 505, non corrispondono allo stato dei luoghi; ai fini della conformità catastale, entro il rogito, dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, pratica catastale a cura e spese dell'aggiudicatario;
- Alla data del sopralluogo risultano realizzati senza pratica edilizia, una parete con porta al piano seminterrato e uno spazio utilizzato ad ufficio e delimitato con cartongesso. Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Montaione adeguata pratica ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i. per aggiornare la situazione edilizia allo stato dei luoghi. Inoltre risultano realizzati senza pratica edilizia al piano seminterrato anche un'apertura sulla parete portante tra l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale ed il magazzino adiacente ad uso commerciale, ed al piano terra una porta di comunicazione tra il locale antiwc e l'ingresso-vano scala a comune delle abitazioni di altra proprietà, non oggetto di perizia oltre ad una tamponatura in materiale precario a chiusura di parte del locale commerciale di minore superficie, accessibile quindi alla data del sopralluogo solo dalla restante porzione dell'unità commerciale non oggetto di perizia. Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere ripristinata la situazione legittimata relativamente alla chiusura dell'apertura tra distinte unità immobiliari a diversa destinazione funzionale, alla chiusura della porta comunicante con ingresso-vano scala di altra proprietà oltre alla rimozione della tamponatura precaria di parte del locale commerciale. Tali soluzioni risultano economicamente vantaggiose rispetto ad una possibile sanatoria edilizia comportante oneri edilizi per frazionamento e/o con cambio di destinazione d'uso.
- Sul fronte prospiciente via Poggio alla Terra risultano realizzate in aderenza all'edificio, anche due tettoie con sostegni verticali e dotate di copertura, per le quali non risultano pratiche edilizie presentate. Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovranno essere rimosse, in quanto tale soluzione risulta meno onerosa rispetto ad una possibile sanatoria edilizia.
- L'accesso alle unità abitative poste al piano primo, di altra proprietà, è possibile solo attraverso il resede esclusivo della porzione di unità commerciale in oggetto (lotto 1). Nell'atto di acquisto delle unità abitative rogato notaio Gustavo Cammuso del 08 luglio 2007 repertorio n.4726, raccolta n.3802 (allegato 3.5) non è indicata servitù di passo a favore di tali unità, anche se già all'epoca, l'accesso era possibile solo attraverso parte del resede esclusivo della porzione commerciale in oggetto, come indicato nell'elaborato planimetrico del 15/02/2007 protocollo FI 0055233.

## **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. 228/2015";
- 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

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.

se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o non sia presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base d'asta; qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto alla base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà autorizzare la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto.

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore; se non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambe le ipotesi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà, almeno, pari al prezzo base; se inferiore rispetto alla base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà autorizzare la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In tutte le ipotesi, di cui sopra, in cui l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, in misura non superiore ad un quarto, 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; 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 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

I beni di cui al **LOTTO 1** sono oggetto di diritto di prelazione ex art. 38 legge 27 luglio 1978, n. 392; si provvederà, pertanto, alla rituale notifica ai fini dell'esercizio della prelazione prima della stipula del contratto di vendita, a cure e spese della procedura.

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° 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.

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.ssa Elena Morelli tel. 0571/22435 – e-mail [elenamorelli@commercialisti.fi.it](mailto:elenamorelli@commercialisti.fi.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.

\*\*\*

Fucecchio, li, 05/06/2018

Il Curatore  
(dott.ssa Elena Morelli)

