

TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 115/2016  
Giudice Delegato: DOTT.SSA ROSA SELVAROLO  
Curatore: DOTT.PAOLO NETTI



#### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno martedì 18 dicembre 2018 alle ore 11,15, dinanzi al notaio Giovanna Basile, in Firenze via dei Renai n.23, nella sede del Consiglio Notarile di Firenze, avrà luogo la vendita al terzo incanto con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### LOTTO UNICO

in Rufina, località Selvapiana o via di Selvapiana, costituito da:

1) laboratorio artigianale al piano terreno avente accesso dal n.c. 25, situato a sinistra del fabbricato per chi lo osservi dalla detta via - censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33 particella 267 subalterno 515, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 290, superficie catastale mq. 308, rendita euro 1.422,84;

2) locale magazzino al piano terreno avente accesso dal n.c. 24 di detta via, con annessi due locali accessori, situato sul lato tergale del fabbricato per chi lo osservi dalla detta via, avente accesso interno a mezzo porta comunicante con il bene di cui al punto 1) - censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33 particella 267 subalterno 509, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 63, superficie catastale mq. 69, rendita euro 338,38;

3) laboratorio artigianale al piano terreno avente accesso dal n.c. 23, situato nella parte centrale del fabbricato per chi lo osservi dalla detta via - censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33 particella 267 subalterno 516, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 254, superficie catastale mq. 274, rendita euro 1.246,21;

4) laboratorio artigianale al piano terreno avente accesso dal n.c. 21, situato a destra del fabbricato per chi lo osservi dalla detta via - censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33 particella 267 subalterno 517, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 241, superficie catastale mq. 262, rendita euro 1.182,43;

5) resede circostante il fabbricato di cui le superiori unità immobiliari fanno parte, quale bene comune non censibile identificato nel foglio di mappa 33 particella 267 subalterno 521 (ex 518).

Da considerarsi unico lotto, anche se formato da quattro unità catastali separate, in quanto di fatto unite mediante comunicazioni interne con abbattimento di porzioni di pareti e aperture vani porta.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Massimo Barbieri di Firenze in data 30 settembre 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 non sono state rilevate significative difformità edilizie e catastali; si renderà comunque necessario per l'assegnatario il deposito di accertamento di conformità o altra pratica edilizia e nuova planimetria catastale al fine di rappresentare e sanare esattamente lo stato dei luoghi; con oneri a proprio carico e prima della stipula del rogito di compravendita.

Valore di stima	Euro	451.000
Prezzo base	Euro	301.500
Aumento minimo	Euro	10.000
Deposito cauzionale	Euro	30.150
Prezzo base per offerte residuali	Euro	271.350

n.b.: 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. Giovanna Basile, 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 Fra' Giovanni Angelico n.52, 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 previsto per le offerte residuali 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. 115/2016"
- 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

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, presso il Consiglio Notarile di Firenze in Firenze via dei Renai n.23, 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 (tra le quali anche residuali) 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

Saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte (tra le quali anche a base d'asta) 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

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° comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, entro il termine massimo di 90 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, in caso di offerta pari almeno alla base d'asta; o decorrenti dal giorno dalla conferma di avvenuta accettazione dell'offerta residuale, nell'ipotesi di offerta residuale;

pena, in caso di mancato rispetto del termine, 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° 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.

## REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta Iva per opzione, con reverse charge se l'acquirente è soggetto Iva. Imposta di registro di euro 200/00, imposta ipotecaria al 3% e imposta catastale al 1%.

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. Paolo Netti tel. 055.48.27.76 - e-mail [nettip@bigsan.it](mailto:nettip@bigsan.it), nonché sul sito <https://pvp.giustizia.it>, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul quotidiano La Nazione.

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

\*\*\*

Firenze, lì 11 ottobre 2018

Il curatore del fallimento  
(dott. Paolo Netti)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it