

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 122/2012

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Dott. Giano Giani

ooo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 16 (sedici) del mese di gennaio dell'anno 2019 (duemiladiciannove) alle ore 10,00 (dieci) dinanzi al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, via Sinigaglia n.2, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei beni immobili, arredati, di seguito indicati, secondo le modalità esposte nel presente avviso. Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Le unità immobiliari, oggetto della vendita, distinte dagli interni 2,3,4,5 e 6, fanno parte di un fabbricato di sette appartamenti, a sua volta facente parte di un compendio immobiliare di nove unità ad uso residenziale, derivante dalla integrale ristrutturazione effettuata nel 2007 di un ex complesso agricolo in Comune di Greve in Chianti (FI), loc. Le Capanne, fraz. Lucolena, con accesso dal n.c. 77 di Via Dudda.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA'

• Lotto interno 2 –

Appartamento su tre livelli, della superficie netta di circa 42 mq. per piano, posto nell'angolo S-W del fabbricato, composto al P.T., da un vano multiuso (ingresso-soggiorno-angolo cottura); al P.I°, servito da una scala interna, da due camere, due bagni ed un disimpegno dal quale si accede, a mezzo di due botole a porzioni di sottotetto semi-praticabili, nonché, al piano interrato, da un vano cantina – Locali tutti rifiniti, riscaldati, con impianti funzionanti e completamente arredati – Il bene è dotato di pertinenze esclusive (aree a verde, resedi e camminamenti) della superficie di circa 525 mq., dei quali circa 160 pavimentati con bozze di pietra, oltre alle parti condominiali.

Prezzo Base: Euro 115.000,00 (di cui Euro 4.000,00 per arredamento)

Prezzo Base Offerte Residuali: Euro 95.000,00 (di cui Euro 4.000,00 per arredamento)

Aumento minimo: Euro 5.000,00

- **Lotto interno 3**

Appartamento su tre livelli, della superficie netta di circa 40 mq. per piano, posto all'interno ovest del fabbricato con affacci contrapposti sui fronti nord e sud, composto al P.T. da un vano multiuso (ingresso-soggiorno sul fronte e angolo cottura sul retro); al P.I°, servito da una scala interna, da due camere, un bagno ed un disimpegno dal quale si accede, a mezzo di una seconda scala, ad una porzione di sottotetto praticabile, nonché, al piano interrato, da un vano cantina – Locali tutti rifiniti, riscaldati, con impianti funzionanti e completamente arredati – Il bene è dotato di pertinenze esclusive su entrambi i fronti (arcc a verde, resedi e camminamenti) della superficie di circa 200 mq., dei quali circa 90 pavimentati con bozze di pietra, oltre alle parti condominiali.

Prezzo Base: Euro 104.000,00 (di cui Euro 3.500,00 per arredamento)

Prezzo Base Offerte Residuali: Euro 86.000,00 (di cui € 3.500,00 per arredamento)

Aumento minimo: Euro 5.000,00

- **Lotto interno 4**

Appartamento su tre livelli, della superficie netta di circa 43 mq. per piano, posto al centro del fabbricato con affacci contrapposti sui fronti nord e sud, composto al P.T. da un vano multiuso sul fronte (ingresso-soggiorno), da un bagno e da un vano cucina sul retro; al P.I°, servito da una scala interna, da due camere, due bagni ed un disimpegno dal quale si accede, a mezzo di una seconda scala, ad una porzione di sottotetto praticabile, nonché, al piano interrato, da un vano cantina – Locali tutti rifiniti, riscaldati, con impianti funzionanti e completamente arredati – Il bene è dotato di pertinenze esclusive su entrambi i fronti (arcc a verde, resedi e camminamenti) della superficie di circa 265 mq., dei quali circa 90 pavimentati con bozze di pietra, oltre alle parti condominiali.

Prezzo Base: Euro 110.000,00 (di cui Euro 3.700,00 per arredamento)

Prezzo Base Offerte Residuali: Euro 91.000,00 (di cui € 3.700,00 per arredamento)

Aumento minimo: Euro 5.000,00

- **Lotto interno 5**

Appartamento su tre livelli, della superficie netta di circa 46 mq. per piano, posto all'interno est del fabbricato con affacci contrapposti sui fronti nord e sud, composto al P.T. da un vano multiuso a nord (ingresso-soggiorno) e da un vano cucina a sud; al P.I°, servito da una scala interna, da due camere, due bagni ed un disimpegno dal quale si accede, a mezzo di una seconda scala, ad un'ampia porzione di sottotetto praticabile, nonché, al piano interrato, da un vano cantina – Locali tutti rifiniti, riscaldati, con impianti funzionanti e

completamente arredati – Il bene è dotato di pertinenze esclusive su entrambi i fronti (aree a verde, resedi e camminamenti) della superficie di circa 280 mq., dei quali circa 75 pavimentati con bozze di pietra, oltre alle parti condominiali.

Prezzo Base: Euro 118.000,00 (di cui Euro 580,00 per arredamento)

Prezzo Base Offerte Residuali: Euro 96.000,00 (di cui Euro 580,00 per arredamento)

Aumento minimo: Euro 5.000,00

• **Lotto interno 6 –**

Appartamento su tre livelli, della superficie netta di circa 43 mq. per piano, posto nell' angolo N-E del fabbricato, composto al P.T., da un vano multiuso (ingresso-soggiorno), da una cucina ed un bagno; al P.I°, servito da una scala interna, da due camere, due bagni ed un disimpegno dal quale si accede, a mezzo di una botola a porzioni di sottotetto semi-praticabili, nonché, al piano interrato, da un vano cantina – Locali tutti rifiniti, riscaldati, con impianti funzionanti e completamente arredati – Il bene è dotato di pertinenze esclusive (aree a verde, resedi e camminamenti) della superficie di circa 185 mq., dei quali circa 95 pavimentati con bozze di pietra, oltre alle parti condominiali.

Prezzo Base: Euro 102.000,00 (di cui Euro 3.500,00 per arredamento)

Prezzo Base Offerte Residuali: Euro 83.000,00 (di cui Euro 3.500,00 per arredamento)

Aumento minimo: Euro 5.000,00

In base alle risultanze della perizia la rappresentazione catastale di tutte le unità immobiliari è conforme allo stato dei luoghi.

A ciascuna unità immobiliare è assegnata la quota indivisa di piena proprietà delle parti condominiali e precisamente:

- la quota di 1/7 dello scannafosso che corre perimetralmente al fabbricato;
- la quota di 1/9 delle aree esterne adibite a viabilità, parcheggi, aiuole di arredo, vialetti di raccordo, locali ed impianti tecnologici;
- la quota di 1/9 della piscina con relativa area di pertinenza;
- la quota di 1/9 delle aree a verde al contorno, non esattamente intestate, dando atto che a favore di tutti i beni, quelli esclusivi e quelli a comune, sussiste servitù di attingimento acqua e di attraversamento delle relative condutture fino al 31.12.2034 salvo proroghe;
- l'acquirente di ciascuna unità immobiliare ha diritto a due posti auto nelle porzioni destinate a parcheggio, così come da regolamento di condominio allegato alla relazione dell'Ing. Massimo Rossi.

I beni sono liberi.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 della Legge Regione Toscana n° 39/2005 e successive modifiche, integrazioni c/o

Regolamenti attuativi, in ordine alla certificazione energetica degli edifici si precisa che sono stati rilasciati gli attestati di prestazione energetica relativi agli immobili suddetti, tutti classificati in classe energetica "F".

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 palesi e occulti 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.

E' esclusa inoltre la garanzia di cui agli artt. 1668 e seguenti C.C. se ancora invocabile.

Tali esclusioni saranno oggetto di specifica clausola contrattuale da riportare nell'atto traslativo della proprietà.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, via Sinigaglia n.2, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' 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 Bagno a Ripoli, via Sinigaglia n.2, 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, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la gara, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto 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 di 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, in misura del 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "fallimento 122/2012". Il deposito cauzionale rimane invariato in tale misura anche nel caso di presentazione di offerta residuale;
- 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 e della visura camerale della società; in caso di aggiudicazione a favore di una società, dovranno essere depositati al Notaio banditore 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 presuppone l'effettiva 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 ALLA GARA E AGGIUDICAZIONE

Per ogni singolo lotto offerto in vendita, l'esame delle proposte di acquisto, e

l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Riccardo Cambi, nel suo studio in Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n.2 alle ore 10,00 (dieci) e seguenti del giorno sopra indicato partendo dal lotto interno 2 a seguire.

α) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- 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 indicato in precedenza;
- 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.

β) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, 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 alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato in precedenza;
- 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 della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta principale, 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 principale, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 30 (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 definitiva 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, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, presso il proprio studio, con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 100,00 più IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 200,00 più IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 300,00 più IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00, nonché il compenso relativo al verbale d'asta pari a Euro 600 più IVA.

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%. (dieci per cento).

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili e dei beni mobili sarà soggetta a iva. Si precisa che il trasferimento di proprietà degli immobili sarà soggetto a iva per opzione della procedura, quale impresa costruttrice, per cessione oltre il quinquennio.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

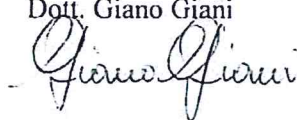
Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami che avverranno con provvedimento del G.D. successivamente all'atto di trasferimento su richiesta del Curatore.

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.

ooo

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore
Dott. Giano Giani, tel. 0571/82376 -- fax 0571/82117 -- e-mail
g.giani@studio-giani.it e sul sito internet www.aste.giudiziarie.it
Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.
Firenze 20 ottobre 2018

Il Curatore
Dott. Giano Giani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giano Giani', written in a cursive style.