

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 144/2017**

**Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli  
Curatore: dott. Valerio Pandolfi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 19 dicembre 2023 alle ore 12, 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**

**LOTTO 1**

Edificio residenziale sito in Scandicci, via Michelucci n.c. 19/21, composto da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione, tutti identici per la loro distribuzione interna), piano sottotetto non abitabile ed un piano interrato; l'edificio risulta circondato da un resede a comune, in parte lastricato ed in parte a verde.

L'edificio oggetto d'asta comprende ai piani fuori terra complessivamente n. 15 unità immobiliari di civile abitazione (n. 5 per piano), distribuite intorno ad un ampio atrio centrale sul quale si affaccia il vano scala condominiale, mentre all'interrato sono ricavati altrettanti posti auto, serviti da un corsello interno di distribuzione, ed un pari numero di cantine (un posto auto ed una cantina per ciascun appartamento); il corsello di distribuzione al piano interrato è accessibile sia mediante una rampa carrabile da via Michelucci (al civico n. 21) che dall'interno dell'edificio mediante il vano scala a comune, dotato di ascensore.

Le unità immobiliari comprese nel fabbricato oggetto d'asta risultano classificabili in tre tipologie:

- Tipologia n. 1: appartamento affacciato sul prospetto principale sulla via, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia, due camere matrimoniali entrambe dotate di loggia, disimpegno, bagno con finestra e ripostiglio;
- Tipologia n. 2: appartamento affacciato sul prospetto tergale, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia sul fronte laterale, due camere matrimoniali delle quali solo una dotata di loggia, disimpegno, bagno con finestra e ripostiglio;
- Tipologia n. 3: appartamento affacciato sul prospetto tergale, in posizione centrale, composto da cucina-soggiorno dotata di porta finestra e loggia, camera matrimoniale con accesso alla loggia, disimpegno e ampio bagno senza finestra.

Ogni piano dell'edificio comprende n. 2 u.i. della tipologia n. 1, n. 2 u.i. della tipologia n. 2 ed un appartamento della tipologia n. 3.

Stato di possesso: tutti locati.

Si precisa che il deposito cauzionale corrisposto dai conduttori non sarà trasferito all'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà, al ricorrere delle condizioni contrattuali, provvedere al rimborso in favore del conduttore del deposito cauzionale, maggiorato degli interessi legali, salvo diritto di eventuale regresso nei confronti della procedura.

### Individuazione Catastale:

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione risultano rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Scandicci con i dati riportati nella tabella seguente:

| Riferimenti catastali  | Categoria | Classe | Consist. | Rendita (€) |
|------------------------|-----------|--------|----------|-------------|
| F. 3 part. 989 sub. 1  | A/2       | 4      | 4        | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 2  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 3  | A/2       | 4      | 3        | 232,41      |
| F. 3 part. 989 sub. 4  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 5  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 6  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 7  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 8  | A/2       | 4      | 3        | 232,41      |
| F. 3 part. 989 sub. 9  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 10 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 11 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 12 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 13 | A/2       | 4      | 3        | 232,41      |
| F. 3 part. 989 sub. 14 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 989 sub. 15 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |

I posti auto risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci con i dati riportati nella tabella seguente:

| Riferimenti catastali  | Categoria | Classe | Consist. (mq) | Rendita (€) |
|------------------------|-----------|--------|---------------|-------------|
| F. 3 part. 989 sub. 16 | C/6       | 3      | 13,00         | 27,53       |
| F. 3 part. 989 sub. 17 | C/6       | 3      | 21,00         | 44,47       |
| F. 3 part. 989 sub. 18 | C/6       | 3      | 16,00         | 33,88       |
| F. 3 part. 989 sub. 19 | C/6       | 3      | 15,00         | 31,76       |
| F. 3 part. 989 sub. 20 | C/6       | 3      | 13,00         | 27,53       |
| F. 3 part. 989 sub. 21 | C/6       | 3      | 13,00         | 27,53       |
| F. 3 part. 989 sub. 22 | C/6       | 3      | 13,00         | 27,53       |
| F. 3 part. 989 sub. 23 | C/6       | 3      | 15,00         | 31,76       |
| F. 3 part. 989 sub. 24 | C/6       | 3      | 16,00         | 33,88       |
| F. 3 part. 989 sub. 25 | C/6       | 3      | 16,00         | 33,88       |
| F. 3 part. 989 sub. 26 | C/6       | 3      | 15,00         | 31,76       |
| F. 3 part. 989 sub. 27 | C/6       | 3      | 15,00         | 31,76       |
| F. 3 part. 989 sub. 28 | C/6       | 3      | 16,00         | 33,88       |
| F. 3 part. 989 sub. 29 | C/6       | 3      | 21,00         | 44,47       |
| F. 3 part. 989 sub. 30 | C/6       | 3      | 13,00         | 27,53       |

Le cantine risultano rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Scandicci con i dati riportati nella tabella seguente:

| Riferimenti catastali  | Categoria | Classe | Consist. (mq) | Rendita (€) |
|------------------------|-----------|--------|---------------|-------------|
| F. 3 part. 989 sub. 31 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 32 | C/2       | 4      | 6,00          | 9,30        |
| F. 3 part. 989 sub. 33 | C/2       | 4      | 5,00          | 7,75        |
| F. 3 part. 989 sub. 34 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 35 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 36 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 37 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 38 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 39 | C/2       | 4      | 5,00          | 7,75        |
| F. 3 part. 989 sub. 40 | C/2       | 4      | 5,00          | 7,75        |
| F. 3 part. 989 sub. 41 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |
| F. 3 part. 989 sub. 42 | C/2       | 4      | 5,00          | 7,75        |
| F. 3 part. 989 sub. 43 | C/2       | 4      | 5,00          | 7,75        |
| F. 3 part. 989 sub. 44 | C/2       | 4      | 6,00          | 9,30        |
| F. 3 part. 989 sub. 45 | C/2       | 4      | 4,00          | 6,20        |

I beni comuni non censibili sono censiti al Catasto Fabbricati di Scandicci nel foglio 3, particella 989, subalterni dal 46 al 52.

Il tutto come meglio descritto nella nota tecnica in atti redatta dall'ing. Sandro Chiostrini del 23 novembre 2017 e nella sua perizia estimativa in data 29 maggio 2017 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, 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.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che:

- Le planimetrie degli immobili che compongono il fabbricato risultano tutte conformi allo stato dei luoghi ad eccezione della planimetria del subalterno n. 5;
- Il fabbricato è oggetto di "atto integrativo della Convenzione Stipulata in data 2 marzo 2016 tra il Comune di Scandicci e il Consorzio Nuova Badia per la realizzazione del complesso di intervento destinato dal P.I.I. alla realizzazione privata" ai rogiti Massimo Palazzo in data 9 novembre 2007 rep.n. 61.424/10.489, trascritto a Firenze il 16 novembre 2007 al n. 29466. Detto atto integrativo prevede tra le altre cose che: gli alloggi sono da destinarsi alla locazione permanente nell'ambito del Programma Integrato di Intervento di Badia a Settimo/San Colombano, fruente di finanziamento regionale; il canone di locazione degli alloggi beneficiari del contributo pubblico non dovrà essere superiore al 75% di quello concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431; la cessione a terzi deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

Si evidenzia inoltre che in adempimento a quanto previsto dall'art. 6 del detto atto ai rogiti Massimo Palazzo in data 9 novembre 2007 rep.n. 61.424/10.489, con atto ai rogiti Vincenzo Gunnella in data 11 maggio 2018 rep.n. 49.533/24.586 registrato a Firenze il 22 maggio 2018 al n. 15455/1T, sugli immobili in oggetto è stato posto il vincolo di locazione permanente.

|                                      |   |         |
|--------------------------------------|---|---------|
| Prezzo base                          | € | 573.957 |
| Aumento minimo                       | € | 30.000  |
| Deposito cauzionale                  | € | 57.396  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € | 516.561 |



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

## **LOTTO 2**

Edificio residenziale sito in Scandicci in via Mozza n.c. 2/4, composto da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione, tutti identici per la loro distribuzione interna), piano sottotetto non abitabile ed un piano interrato, e risulta circondato da un resede a comune, in parte lastricato ed in parte a verde.

L'edificio oggetto d'asta comprende ai piani fuori terra complessivamente n. 15 unità immobiliari di civile abitazione (n. 5 per piano), distribuite intorno ad un ampio atrio centrale sul quale si affaccia il vano scala condominiale, mentre all'interrato sono ricavati altrettanti posti auto, serviti da un corsello interno di distribuzione, ed un pari numero di cantine (un posto auto ed una cantina per ciascun appartamento); il corsello di distribuzione al piano interrato è accessibile sia mediante una rampa carrabile da via Mozza (al civico n. 4) che dall'interno dell'edificio mediante il vano scala a comune, dotato di ascensore.

Le unità immobiliari comprese nel fabbricato oggetto d'asta risultano classificabili in tre tipologie:

- Tipologia n. 1: appartamento affacciato sul prospetto principale sulla via, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia, due camere matrimoniali entrambe dotate di loggia, disimpegno, bagno con finestra e ripostiglio;
- Tipologia n. 2: appartamento affacciato sul prospetto tergale, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia sul fronte laterale, due camere matrimoniali delle quali solo una dotata di loggia, disimpegno, bagno con finestra e ripostiglio;
- Tipologia n. 3: appartamento affacciato sul prospetto tergale, in posizione centrale, composto da cucina-soggiorno dotata di porta finestra e loggia, camera matrimoniale con accesso alla loggia, disimpegno e ampio bagno senza finestra.

Ogni piano dell'edificio comprende n. 2 u.i. della tipologia n. 1, n. 2 u.i. della tipologia n. 2 ed un appartamento della tipologia n. 3.

Stato di possesso: tutti locati ad eccezione di due appartamenti..

Si precisa che il deposito cauzionale corrisposto dai conduttori non sarà trasferito all'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà, al ricorrere delle condizioni contrattuali, provvedere al rimborso in favore del conduttore del deposito cauzionale, maggiorato degli interessi legali, salvo diritto di eventuale regresso nei confronti della procedura.

### **Individuazione Catastale:**

Gli appartamenti risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci con i dati riportati nella tabella seguente:

| Riferimenti catastali  | Categoria | Classe | Consist. | Rendita (€) |
|------------------------|-----------|--------|----------|-------------|
| F. 3 part. 931 sub. 1  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 2  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 3  | A/2       | 4      | 3        | 232,41      |
| F. 3 part. 931 sub. 4  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 5  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 6  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 7  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 8  | A/2       | 4      | 3        | 232,41      |
| F. 3 part. 931 sub. 9  | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 10 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |
| F. 3 part. 931 sub. 11 | A/2       | 4      | 4,5      | 348,61      |

|                        |     |   |     |        |
|------------------------|-----|---|-----|--------|
| F. 3 part. 931 sub. 12 | A/2 | 4 | 4,5 | 348,61 |
| F. 3 part. 931 sub. 13 | A/2 | 4 | 3   | 232,41 |
| F. 3 part. 931 sub. 14 | A/2 | 4 | 4,5 | 348,61 |
| F. 3 part. 931 sub. 15 | A/2 | 4 | 4,5 | 348,61 |

I posti auto risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci con i dati riportati nella tabella seguente:

| Riferimenti catastali  | Categoria | Classe | Consist. (mq) | Rendita (€) |
|------------------------|-----------|--------|---------------|-------------|
| F. 3 part. 931 sub. 16 | C/6       | 3      | 20,00         | 42,35       |
| F. 3 part. 931 sub. 17 | C/6       | 3      | 20,00         | 42,35       |
| F. 3 part. 931 sub. 18 | C/6       | 3      | 17,00         | 36,00       |
| F. 3 part. 931 sub. 19 | C/6       | 3      | 17,00         | 36,00       |
| F. 3 part. 931 sub. 20 | C/6       | 3      | 17,00         | 36,00       |
| F. 3 part. 931 sub. 21 | C/6       | 3      | 19,00         | 40,23       |
| F. 3 part. 931 sub. 22 | C/6       | 3      | 21,00         | 44,47       |
| F. 3 part. 931 sub. 23 | C/6       | 3      | 28,00         | 50,61       |
| F. 3 part. 931 sub. 24 | C/6       | 3      | 17,00         | 36,00       |
| F. 3 part. 931 sub. 25 | C/6       | 3      | 17,00         | 36,00       |
| F. 3 part. 931 sub. 26 | C/6       | 3      | 27,00         | 48,81       |
| F. 3 part. 931 sub. 27 | C/6       | 3      | 21,00         | 44,47       |
| F. 3 part. 931 sub. 28 | C/6       | 3      | 20,00         | 42,35       |
| F. 3 part. 931 sub. 29 | C/6       | 3      | 20,00         | 42,35       |
| F. 3 part. 931 sub. 30 | C/6       | 3      | 20,00         | 42,35       |



Le cantine risultano rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Scandicci con i dati riportati nella tabella seguente:

| Riferimenti catastali  | Categoria | Classe | Consist. (mq) | Rendita (€) |
|------------------------|-----------|--------|---------------|-------------|
| F. 3 part. 931 sub. 31 | C/2       | 4      | 5,00          | 7,75        |

|                        |     |   |      |       |
|------------------------|-----|---|------|-------|
| F. 3 part. 931 sub. 32 | C/2 | 4 | 5,00 | 7,75  |
| F. 3 part. 931 sub. 33 | C/2 | 4 | 4,00 | 6,20  |
| F. 3 part. 931 sub. 34 | C/2 | 4 | 4,00 | 6,20  |
| F. 3 part. 931 sub. 35 | C/2 | 4 | 4,00 | 6,20  |
| F. 3 part. 931 sub. 36 | C/2 | 4 | 4,00 | 6,20  |
| F. 3 part. 931 sub. 37 | C/2 | 4 | 5,00 | 7,75  |
| F. 3 part. 931 sub. 38 | C/2 | 4 | 7,00 | 10,85 |
| F. 3 part. 931 sub. 39 | C/2 | 4 | 4,00 | 6,20  |
| F. 3 part. 931 sub. 40 | C/2 | 4 | 4,00 | 6,20  |
| F. 3 part. 931 sub. 41 | C/2 | 4 | 6,00 | 9,30  |
| F. 3 part. 931 sub. 42 | C/2 | 4 | 5,00 | 7,75  |
| F. 3 part. 931 sub. 43 | C/2 | 4 | 5,00 | 7,75  |
| F. 3 part. 931 sub. 44 | C/2 | 4 | 5,00 | 7,75  |
| F. 3 part. 931 sub. 45 | C/2 | 4 | 5,00 | 7,75  |

I beni comuni non censibili sono censiti al Catasto Fabbricati di Scandicci nel foglio 3, particella 931, subalterni dal 46 al 52.

Il tutto come meglio descritto nella nota tecnica in atti redatta dall'ing. Sandro Chiostrini del 23 novembre 2017 e nella sua perizia estimativa in data 29 maggio 2017 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, 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.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che:

- Le planimetrie degli immobili che compongono il fabbricato risultano tutte conformi allo stato dei luoghi ad eccezione della planimetria del subalterno n. 1, che rappresenta una sola loggia anziché due logge separate;
- Il fabbricato è oggetto di "atto integrativo della Convenzione Stipulata in data 2 marzo 2016 tra il Comune di Scandicci e il Consorzio Nuova Badia per la realizzazione del complesso di intervento destinato dal P.I.I. alla realizzazione privata" ai rogiti Massimo Palazzo in data 9 novembre 2007 rep.n. 61.424/10.489, trascritto a Firenze il 16 novembre 2007 al n. 29466. Detto atto integrativo prevede tra le altre cose che: gli alloggi sono da destinarsi alla locazione permanente nell'ambito del Programma Integrato di Intervento di Badia a

Settimo/San Colombano, fruitori di finanziamento regionale; il canone di locazione degli alloggi beneficiari del contributo pubblico non dovrà essere superiore al 75% di quello concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431; la cessione a terzi deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

Si evidenzia inoltre che in adempimento a quanto previsto dall'art. 6 del detto atto ai rogiti Massimo Palazzo in data 9 novembre 2007 rep.n. 61.424/10.489, con atto ai rogiti Massimo Palazzo in data 8 luglio 2010 rep.n. 67255, trascritto al n. 15988 part. in data 16 luglio 2010, è stato posto sugli immobili in oggetto il vincolo alla locazione permanente.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Prezzo base                          | € 573.957 |
| Aumento minimo                       | € 30.000  |
| Deposito cauzionale                  | € 57.396  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 516.561 |

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

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **Centro polifunzionale in Scandicci, via Michelucci**

L'edificio è inserito in un'area a verde ed è destinato ad attrezzature di interesse collettivo; presenta una forma in pianta ad arco di cerchio ed è costituito da un solo piano fuori terra; esso comprende due corpi di fabbrica circa speculari, ciascuno dei quali costituisce un'unica unità immobiliare, separati da un corridoio centrale coperto, sul quale si affacciano gli ingressi; il corpo di fabbrica posto a destra (per chi guarda l'edificio da via Michelucci) è occupato da un asilo nido, mentre il corpo di fabbrica a sinistra, destinato a spazio polifunzionale, non è mai stato utilizzato nei circa 10 anni trascorsi dalla sua ultimazione.

Il fabbricato, progettato secondo criteri bioclimatici, è dotato di struttura portante in c.a. e copertura in legno lamellare a falde inclinate; vi sono annessi ampi spazi porticati sul lato tergale che si affacciano su ampi resedi esclusivi sistemati a giardino, confinanti con i giardini pubblici e gli spazi a verde attrezzato.

## **Vincoli**

I beni in oggetto sono stati edificati dal consorzio fallito su terreni concessi in diritto di superficie dal Comune di Scandicci in forza di "Convenzione per la realizzazione e gestione delle opere e attrezzature di interesse collettivo in località Badia a Settimo ed il relativo regime giuridico dei suoli" ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Rita Milaneschi in data 22 marzo 2006 rep.n. 13.019/884 trascritta a Firenze il 10 aprile 2006 al n. 9605 part., ed in data 27 dicembre 2007 al n. 32900 part..

Al riguardo si precisa che con lettera della Curatela dell'8 novembre 2018 sono state richieste, al Comune di Scandicci, delucidazioni riguardo alla corretta interpretazione di alcuni passaggi della Convenzione suddetta, cui il Comune ha dato risposta con lettera del 13 dicembre 2018 riconoscendo, fra l'altro, la possibilità di cedere a soggetti diversi i due edifici. A tal fine, il Comune ha precisato anche che la necessità di disciplinare la gestione dell'attrezzatura polivalente mediante specifico Piano e relativo convenzionamento con il Comune non esclude la possibilità di produrre Piani separati per la gestione dei singoli edifici e dei relativi resedi di pertinenza, con correlato distinto convenzionamento. La suddetta convenzione e la documentazione relativa alla

corretta interpretazione di alcuni suoi passaggi sono disponibili per presa visione dell'eventuale offerente, presso la Curatela.

L'eventuale presentazione dell'offerta per il lotto 4 del presente bando comporta la conoscenza di quanto riportato nella detta convenzione e nelle comunicazioni sopra dette.

#### **LOTTO 4**

Proprietà superficiaria della durata di anni 99, a far data dal 22 marzo 2006, su edificio ad uso centro polifunzionale sito a Scandicci in via Michelucci, composto da un solo piano fuori terra (piano terreno) consistente in un unico ampio locale privo di partizioni interne all'interno del quale sono stati ricavati due gruppi di servizi igienici e tecnologici, alle due estremità dell'unità immobiliare.

Stato di possesso: libero.

#### **Individuazione Catastale:**

l'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati di Scandicci nel foglio 3, particella 925, subalterno 1, cat. D/8, rendita euro 6.006,00.

Il tutto come meglio descritto nella nota tecnica in atti redatta dall'ing. Sandro Chiostrini del 23 novembre 2017 e nella sua perizia estimativa in data 29 maggio 2017 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, 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.

Si evidenzia, come indicato nei documenti sopra citati che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente legittimo, ad eccezione di alcune difformità riguardanti la dimensione delle finestre sul fronte strada (di altezza pari a 2,65 m anziché 2,80 m, come indicato negli elaborati di variante finale), la dimensione delle porte di ingresso, alcune modeste differenze dimensionali dei vani ecc.; tutte le difformità riscontrate potranno, comunque, essere sanate con il rilascio di Concessione in Sanatoria, mediante una procedura di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 182 L.R. Toscana n. 65/2014).

|                                      |   |         |
|--------------------------------------|---|---------|
| Prezzo base                          | € | 162.622 |
| Aumento minimo                       | € | 5.000   |
| Deposito cauzionale                  | € | 16.262  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € | 146.360 |

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

#### **LOTTO 7**

- *Terreni identificati al Foglio 3 particelle 683, 842 e 853*

appezzamento di terreno in Scandicci, località Badia a Settimo nella periferia nord-ovest del Comune di Scandicci, in prossimità dello svincolo autostradale Firenze – Scandicci e dalla strada di scorrimento veloce FI-PI-LI; secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Scandicci i terreni in esame ricadono nell'UTOE n. 8, e più precisamente:



- l'appezzamento di terreno identificato nel Foglio 3 particelle 683, 842 e 853, aventi una consistenza catastale rispettivamente di mq 15, 50 e 10, sono posti lungo il confine tergale dei fabbricati ubicati in Via Fernando Farulli n.c. 5 – 33, e risultano lasciati a verde spontaneo.

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente risulta che i terreni in esame ricadono in "Aree a prevalente funzione agricola – Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno".

- *Terreno identificato al Foglio 3 particella 845*

L'appezzamento di terreno identificato al Foglio 3 particelle 845, con consistenza catastale di mq 108, è posto in prossimità dei beni immobili citati al punto precedente, e precisamente lungo il confine laterale del fabbricato condominiale ubicato in Via Fernando Farulli n.c. 4; anche in questo caso il terreno, posto ad un livello inferiore rispetto a quello della strada, risulta incolto e lasciato a verde spontaneo

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente, riportato in Figura 4, si desume inoltre che i terreni in esame ricadono in "Aree a prevalente funzione agricola – Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno".

|                                      |   |       |
|--------------------------------------|---|-------|
| Prezzo base                          | € | 3.828 |
| Aumento minimo                       | € | 1.000 |
| Deposito cauzionale                  | € | 383   |
| Prezzo base per le offerte residuali | € | 3.445 |

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

Il Lotto sopra indicato risulta meglio descritto nelle note tecniche redatte dall'ing. Sandro Chiostrini in data 23 novembre 2017, nella sua perizia estimativa in data 5 ottobre 2017 e nelle Precisazioni sulle Relazioni di Stima del 23 aprile e 25 giugno 2018 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, 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.

## **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 inoltre che in forza di quanto stabilito nell'atto ai rogiti Massimo Palazzo in data 9 novembre 2007 rep.n.61.424/10.489, trascritto a Firenze il 16 novembre 2007 al n. 29466, non sarà possibile presentare offerte per le singole unità immobiliari facenti parte dei lotti n. 1 e n. 2, ciascuno dei quali costituisce un lotto non divisibile.

## **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))

## **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 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. 144/2017"**;
- 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**

##### **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, 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.

##### **b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI**

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purchè 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 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 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 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 rinunzia 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.

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 (intendendo per tali coloro che hanno già depositato la domanda di partecipazione e partecipato alla procedura di cui al presente avviso) a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; gli interessati dovranno nuovamente presentare domanda di partecipazione con le stesse modalità sopra richiamate; sono esentati dal presentare ulteriore domanda di partecipazione l'aggiudicatario decaduto e l'offerente in aumento, che parteciperanno così di diritto al nuovo incanto; l'avviso del nuovo incanto sarà notificato agli interessati, all'aggiudicatario e all'offerente in aumento a cura del curatore; 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, con possibile applicazione del reverse charge, quanto al fabbricato di via Michelucci (Lotto 1);
- IVA per opzione, con possibile applicazione del reverse charge, quanto al fabbricato di via Mozza (Lotto 2);
- IVA per opzione, con possibile applicazione del reverse charge, quanto al centro polifunzionale in Scandicci, Via Michelucci (Lotto 4);

-- per il lotto n. 7 la vendita sarà soggetta ad imposta di registro come per legge.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

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. Valerio Pandolfi, tel. 0552398430 – e-mail [valerio.pandolfi@fhpadvisory.it](mailto:valerio.pandolfi@fhpadvisory.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 12 agosto 2023

Il Curatore  
(dott. Valerio Pandolfi)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it