

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n. 70/2020

Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: dott. Lorenzo Gambi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON RETE ASTE NOTARILI

L'anno **2024**, il giorno **11** del mese di **marzo**, alle ore 12:00, dinanzi al notaio dott. Marcello Focosi, notaio Banditore, nel proprio ufficio sito in Firenze, Viale del Poggio Imperiale n. 32, avrà luogo la vendita tramite offerta irrevocabile ed eventuale gara dei diritti immobiliari di cui oltre, di piena ed esclusiva proprietà del debitore, come meglio individuato, descritto e valutato dal nominato perito dott. arch. Carlo Bellotta di Firenze, con relazione estimativa e relativi allegati, in atti, e qui da intendersi tali documenti integralmente richiamati, secondo le modalità di seguito indicate.

La vendita è bandita ai sensi dell'art.107, comma 1, l. fall., con procedura competitiva delegata al notaio Banditore; sarà consentito all'aggiudicatario di richiedere di avvalersi di istituti e modalità attuative del pagamento del prezzo di aggiudicazione in sede di vendita, regolati dal codice di procedura civile, in quanto compatibili con le procedure concorsuali, previa autorizzazione degli Organi della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

- **LOTTO 1**

CANTINA – SUB 510

L'immobile oggetto di stima risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio mappa 126, particella 628, subalterno 510, piano S/1, C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 89,86
valore di stima euro 30.000,00

- **LOTTO N. 2**

CANTINA – SUB 523

L'immobile oggetto di stima risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze foglio mappa 126, particella 628, subalterno 523, piano S/1, C/2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita euro 59,91
valore di stima euro 16.000,00

- **LOTTO N. 3**

CANTINA – SUB 525

L'immobile oggetto di stima risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio mappa 126, particella 628, subalterno 525, piano S/1, C/2, classe 5, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita euro 67,40
valore di stima euro 20.000,00

- **LOTTO N. 4**

CANTINA – SUB 526,

L'immobile oggetto di stima risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio mappa 126, particella 628, subalterno 526, piano S/1, C/2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, rendita euro 59,91
valore di stima euro 18.000,00

- **LOTTO N. 5**

CANTINA – SUB 528

L'immobile oggetto di stima risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio mappa 126, particella 628, subalterno 528, piano S/1, C/2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, rendita euro 59,91
valore di stima euro 18.000,00.

Ai suddetti lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, andranno aggiunti, per quota, per ciascun lotto, i due subalterni n. **505**, quale bene comune non censibile, e n. **522**, quale W.C. a comune.

Trattasi tutte di singole porzioni a destinazione cantina poste al piano seminterrato di un edificio condominiale con accesso da Via Traversari n. 27, Firenze (CAP 50126), per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1. Le cantina oggetto di vendita sono composte da autonomi spazi unici, con superfici calpestabili in mattonelle di cotto.

CONDIZIONI ECONOMICHE

In forza della perizia suddetta, il prezzo base d'asta, il prezzo per le offerte residuali, l'aumento minimo ed il deposito cauzionale per ciascun lotto, tenendo presente che il deposito cauzionale rimarrà invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale, sono così fissati:

LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA:	euro	30.000,00
PREZZO BASE OFFERTE RESIDUALI:	euro	22.500,00
RILANCIO MINIMO:	euro	100,00
DEPOSITO CAUZIONALE:	euro	3.000,00

LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA:	euro	16.500,00
PREZZO BASE OFFERTE RESIDUALI:	euro	12.000,00
RILANCIO MINIMO:	euro	100,00
DEPOSITO CAUZIONALE:	euro	1.650,00

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA:	euro	20.000,00
PREZZO BASE OFFERTE RESIDUALI:	euro	15.000,00
RILANCIO MINIMO:	euro	100,00
DEPOSITO CAUZIONALE:	euro	2.000,00

LOTTO 4

PREZZO BASE D'ASTA:	euro	18.000,00
PREZZO BASE OFFERTE RESIDUALI:	euro	13.500,00
RILANCIO MINIMO:	euro	100,00
DEPOSITO CAUZIONALE:	euro	1.800,00

LOTTO 5

PREZZO BASE D'ASTA:	euro	18.000,00
PREZZO BASE OFFERTE RESIDUALI:	euro	13.500,00
RILANCIO MINIMO:	euro	100,00
DEPOSITO CAUZIONALE:	euro	1.800,00.

MODALITÀ DI VENDITA

Le vendite, per ciascun lotto, avverranno a cura del notaio incaricato dott. **Marcello Focosi**, mediante la Rete Aste Notarili-RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le unità immobiliari sono vendute nello stato di fatto e diritto in cui esso si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/1985 e successive modificazioni, nonché al D.P.R. n. 380/2001, ed ogni altra disposizione di legge anche relativa alla sicurezza sui luoghi di lavoro. Le vendite sono a corpo e non a misura con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. Il tutto come meglio individuato e descritto nella citata relazione tecnica, che viene qui integralmente richiamata, assieme ai relativi allegati, ed alla quale gli offerenti faranno riferimento ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile e per la ricognizione in ordine alla sua situazione giuridica e di fatto. Le offerte, a questo riguardo, presuppongono la conoscenza integrale di tale relazione peritale.

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 e/o difformità di alcun genere, eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, con espressa esclusione di ogni responsabilità da parte del Delegato e di ogni altro organo della presente Procedura, anche in punto risarcitorio, indennitario o di riduzione del prezzo.

Pertanto, ogni eventuale adeguamento per difformità alle prescrizioni di legge, atti o regolamenti sarà ad esclusivo carico dell'acquirente.

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente ovvero un proprio delegato dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente il giorno fissato per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del suddetto notaio incaricato, ubicato a Firenze, Viale del Poggio Imperiale n. 32, oppure presso altro notaio periferico come individuato sul sito www.notariato.it, richiedendo, telefonicamente, un appuntamento al fine di registrarsi al sistema, con presentazione di un documento d'identità in corso di validità e, in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche di fotocopia firmata del documento d'identità dell'offerente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte potranno essere limitate a singoli lotti ma possono interessare anche più lotti.

Le offerte medesime dovranno contenere:

- a) nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, eventuale partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo email o PEC. Se l'offerente è coniugato, dovrà allegare alla domanda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, qualora sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegato l'estratto dell'atto di matrimonio dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e, ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare ai sensi di legge, che dovrà essere allegata alla domanda;
- b) in caso di offerta presentata in nome e per conto di società, un certificato CCIAA in corso di validità, dal quale risultino le generalità del soggetto munito dei poteri di rappresentanza;
- c) per tutti gli enti o soggetti diversi da persona fisica, denominazione, sede legale, codice fiscale ed eventuale partita IVA, indirizzo email o PEC e generalità del legale rappresentante, oltre a copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri di rappresentanza;
- d) è ammessa offerta per persona da nominare: in questo caso, in ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare, entro i tre giorni successivi, originale o copia autentica della procura notarile sottoscritta in data anteriore a quella della vendita, come rilasciata dal soggetto per conto del quale sia stata presentata l'offerta; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che abbia presentato l'offerta;
- e) indicazione del lotto e sommaria descrizione dei diritti immobiliari correlati, con i dati identificativi, per i quali l'offerta è proposta;
- f) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base per le offerte residuali sopra indicato;
- g) estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- h) indicazione del termine previsto per il pagamento del prezzo, e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di definitiva aggiudicazione, l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere di mutuo per il pagamento del saldo prezzo;
- i) espressa dichiarazione di aver preso visione, ad ogni effetto di legge, della relazione tecnica relativa all'immobile;
- j) eventuali dichiarazione in ordine alla sussistenza delle condizione per usufruire delle agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito: della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento RF n. 70/2020**"; 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 integrale di tutte delle condizioni di vendita.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, della documentazione allegata, della completezza delle dichiarazioni e attestazioni previste e, più in generale, della regolarità formale della documentazione richiesta, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel proprio studio sopra indicato, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato. Si seguirà la procedura che segue:

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

- 1) In caso di unica offerta con prezzo non inferiore alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione.
- 2) In presenza di più offerte con prezzo non inferiore alla base d'asta si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato. Il soggetto che abbia offerto il prezzo più elevato verrà indicato come aggiudicatario.
- 3) Qualora 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.

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.

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, purché non inferiori alla base d'asta per le offerte residuali, come sopra meglio specificato.

- 1) In caso di unica offerta, con prezzo non inferiore alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi del successivo punto 5).
- 2) In presenza di più offerte con prezzo non inferiore alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà alla gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.
- 3) Qualora 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.
- 4) Se a seguito dell'esperimento della gara, anche 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".
- 5) Nell'ipotesi 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 AR, ovvero comunicazione PEC, all'offerente l'eventuale

accettazione della predetta offerta; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In ogni caso sopra citato, 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, comma 3, l. fall., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) 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 dott. Marcello Focosi, con oneri relativi (imposte, tasse, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula direttamente al predetto notaio, a mezzo assegno circolare o altro mezzo di pagamento preventivamente concordato con il medesimo notaio. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura RAN, che verranno debitamente rendicontate all'esito del procedimento di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall., il curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more della stessa, 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 10% del prezzo d'aggiudicazione.

In tal caso, si procederà a nuova gara, invitando tutti gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con lo stesso rilancio minimo sopra indicato.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al soggetto che abbia depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

CONFORMITÀ CATASTALE - APE - CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme, entro i termini sopra indicati per il versamento del saldo prezzo, 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, il quale avrà l'onere di attivarsi prontamente, per poter consentire al delegato o chi per esso, l'esecuzione delle attività sopra descritte entro i termini previsti per il versamento del saldo prezzo. Resta inteso che ogni conseguenza dovuta al mancato rispetto di quanto sopra, sarà da imputarsi esclusivamente all'aggiudicatario e mai al professionista delegato o altro soggetto incaricato dalla presente procedura.

TRIBUTI ED ONERI

Salvo successive modificazioni che dovessero intervenire dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita, senza alcuna responsabilità da parte della procedura, la vendita è soggetta al regime di esenzione IVA *ex art. 10, comma 1, n. 8-ter*), D.P.R. n. 633/1972, con imposta di registro in misura fissa ed ipocatastli al 4%. 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per il professionista delegato e di ogni altro organo nominato dalla presente procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Ogni onere tributario relativo alla vendita graverà sull'aggiudicatario (ad es. spese trascrizione decreto e voltura catastale), salvo gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che fanno carico alla procedura fallimentare.

Sarà altresì a carico dell'acquirente ogni eventuale onere relativo alla rimozione e/o smaltimento di materiali e/o sostanze, di qualsivoglia genere e tipo, che siano presenti presso l'immobile al momento della consegna all'acquirente.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita, oltre ad eventuali atti di mutuo qualora richiesti dall'aggiudicatario, nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica ed ogni altro onere descritto nel contesto del presente avviso di vendita, 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.

PUBBLICITÀ

L'esperimento di vendita sarà reso noto al pubblico con pubblicazione nei sessanta giorni precedenti mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Aste Giudiziarie di Firenze-Prato-Pistoia, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti web: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.immobiliare.it.

Maggiori informazioni presso il curatore, dott. **Lorenzo Gambi**, con studio a Firenze in Via Bonifacio Lupi n. 20, tel. 055-2053424, e-mail: lorenzo.gambi@studiogambi.it, o sul sito internet: www.tribunale.firenze.it, area "procedure concorsuali"; previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 4 dicembre 2023

Il curatore
(dott. Lorenzo Gambi)

