

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 153/2016**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatore: dott.ssa Erika Cresti**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 31 maggio 2017, 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**

Quattro unità immobiliari (2 abitazioni e 2 autorimesse) facenti parte di un villino bifamiliare, posto nel Comune di Capraia e Limite, e nella frazione di Limite sull'Arno, località Castra, oltre alla metà indivisa di una piccola striscia di terreno adiacente destinata a strada di collegamento con la via Carmignanese.

La località, distante circa 5 chilometri da Limite sull'Arno, è posta in un'area collinare, a destinazione residenziale, con carenza di infrastrutture e densità di traffico veicolare piuttosto bassa. Gli edifici dislocati lungo la strada, godono di una gradevole panoramicità.

**LOTTO 1**

Porzione del detto villino bifamiliare in Capraia e Limite, frazione di Limite sull'Arno, località Castra, e più precisamente l'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e al piano seminterrato oltre all'autorimessa posta al piano seminterrato cui si accede attraverso la rampa a comune e al resede esclusivo posto sul fronte principale e quello tergo. L'appartamento è composto di un ampio soggiorno-cucina-pranzo un disimpegno, due camere e un bagno. Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale di sgombero con ripostiglio, un ulteriore vano e un servizio igienico con antibagno.

Allo stato attuale il piano terra risulta privo della pavimentazione, dei rivestimenti e dei sanitari.

E' altresì trasferita la quota indivisa di 1/4 di una piccola striscia di terreno adiacente destinata a strada di collegamento con la via Carmignanese, censita al catasto Terreni nel foglio 4 particella 470, mq. 60,

Stato di possesso: Libero.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite quanto in oggetto è censito nel foglio 4 particella 625 subalterni:

- 1, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, vani 6, rendita euro 650,74;
- 2, cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, mq. 16, rendita euro 63,63;
- 5, b.c.n.c. a tutti i subb., rampa e resede;
- 6, b.c.n.c. ai subb. 1 e 2, resede;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Panunzio in data 1 dicembre 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:

- Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi;
- L'Abitabilità non risulta presentata.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Prezzo base                          | € 255.000 |
| Aumento minimo                       | € 5.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 25.500  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 204.000 |

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

## **LOTTO 2**

Porzione del detto villino bifamiliare in Capraia e Limite, frazione di Limite sull'Arno, località Castra, e più precisamente l'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo a cui si accede dal resede laterale, oltre all'autorimessa posta al piano seminterrato cui si accede attraverso la rampa a comune e al resede esclusivo. L'appartamento è composto di un ampio soggiorno-cucina-pranzo un disimpegno, due camere e un bagno. L'appartamento risulta di dotato di una terrazza sul fronte principale che prosegue per un tratto dei due fronti laterali e di una ulteriore terrazza sul fronte tergale. Il piano sottotetto si compone di un locale soffitta aperto con ripostiglio e due vani sottotetto oltre ad una terrazza. Il piano seminterrato è costituito da due locali di sgombero e un servizio igienico.

Allo stato attuale il piano primo risulta privo della pavimentazione, dei rivestimenti e dei sanitari.

E' altresì trasferita la quota indivisa di 1/4 di una piccola striscia di terreno adiacente destinata a strada di collegamento con la via Carmignanese, censita al catasto Terreni nel foglio 4 particella 470, mq. 60,

Stato di possesso: Libero.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite quanto in oggetto è censito nel foglio 4 particella 625 subalterni:

- 3, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, vani 6, rendita euro 650,74;
- 4, cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, mq. 18, rendita euro 71,58;
- 5, b.c.n.c. a tutti i subb., rampa e resede;
- 7, b.c.n.c. ai subb. 3 e 4, resede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Panunzio in data 1 dicembre 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:

- Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi;
- L'Abitabilità non risulta presentata.

|             |           |
|-------------|-----------|
| Prezzo base | € 248.200 |
|-------------|-----------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Aumento minimo                       | € 5.000   |
| Deposito cauzionale                  | € 24.820  |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 198.560 |

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.

Si precisa che parallelamente alla presente procedura fallimentare è in corso una procedura esecutiva immobiliare di cui al R.G. n. 362/2015 Trib. di Firenze promossa dal Creditore fondiario Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio.

## **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.

## **MODALITÀ 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. 153/2016";
- 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

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 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 120 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<sup>o</sup> 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 del cedente.

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 Erika Cresti tel. 0554627414 – e-mail erika@studiovignoli.com.

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

\*\*\*

Firenze, lì, 13 Marzo 2017

Il curatore  
(*Dott.ssa Erika Cresti*)