

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
C.P. n. 20/2013**

**Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo  
Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Federica Feci**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 20 Giugno 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**

**LOTTO 1**

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso da via Senese Romana 18 tramite resede di pertinenza. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno e locale wc, ripostiglio interno e ripostiglio esterno posto nel resede di pertinenza, oltre a scala di collegamento con il piano primo dove si sviluppa la zona notte, costituita da tre camere, servizio igienico e locale disimpegno dal quale si accede a piccolo balcone con affaccio su via Senese Romana.

Stato di possesso: occupato dalla proprietà, da ritenersi libero.

Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà, ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via senese Romana n. 16.

Il tutto come meglio descritto nella perizia integrativa in atti redatta dal Geom. Andrea Ciubini, in data 2 ottobre 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 rileva come indicato in perizia che, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate alcune modifiche interne ed è stata effettuata un'apertura con cancello pedonale sulla pubblica via.

Prezzo base	€ 299.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 29.900
Prezzo base per le offerte residuali	€ 254.150



n.b. la cauzione rimane invariata anche in caso di presentazione di offerte residuali.

**LOTTO 2**

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso da via Senese Romana 16 tramite resede di pertinenza del locale garage e il locale garage. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso

soggiorno, al posto del locale garage, cucina, locale wc, ripostiglio sottoscala oltre resede con piccolo ripostiglio esterno. Sempre a piano terreno si sviluppa la scala di collegamento al piano primo dove si ha la zona notte costituita da due camere.

Stato di possesso: libero.

Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, le unità immobiliari risultano intestate in giusto conto alla attuale proprietà e così rappresentate:

Appartamento u.i. 2) foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 500, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, consistenza mq 85, rendita € 418,33, Via senese Romana n. 16.

Garage u.i. 3) foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana snc.

Il tutto come meglio descritto nella perizia integrativa in atti redatta dal Geom. Andrea Ciubini, in data 2 ottobre 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 rileva come indicato in perizia che la planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi, mentre la planimetria catastale del garage non risulta conforme allo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo per modifiche sia all'apertura esterna che al cancello di accesso dalla pubblica via al resede.

Prezzo base	€ 158.240
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 15.824
Prezzo base per le offerte residuali	€ 134.504

n.b. la cauzione rimane invariata anche in caso presentazione di offerte residuali.

### **LOTTO 3**

Locale garage, con accesso tramite passaggio a comune da via Costituzione Repubblicana n. 27/a, composto da unico vano di mq 35 oltre a resede di circa mq 363 di pertinenza. Si precisa che nell'attuale PRG, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico. Pertanto nella valutazione si è tenuto conto della potenzialità edificatoria del presente lotto.

Stato di possesso: occupato dalla proprietà e pertanto da ritenersi libero.

Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 501, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 50,00, superficie catastale mq 47, rendita € 165,27.

Il tutto come meglio descritto nella perizia integrativa in atti redatta dal Geom. Andrea Ciubini, in data 2 ottobre 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.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato.

Prezzo base	€ 93.200
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 9.320
Prezzo base per le offerte residuali	€ 79.220

n.b. la cauzione rimane invariata anche in caso di presentazione di offerte residuali.

## 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.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come risultante dalle perizie di stima; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

## REGOLARITA' URBANISTICA

Si segnala, come indicato nella suddetta perizia del geom. Ciubini, a cui si fa espresso rinvio, che:

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, a seguito di opere eseguite senza titolo abilitativo per il frazionamento del fabbricato principale in due unità immobiliari, per modifiche interne, per la costruzione di due locali sgombro e la realizzazione di un garage, è stato rilasciato dal Comune di Empoli Concessione in Sanatoria n. 166/1989 del 30/08/1989, ritirata il 7/09/1989.

Per modifiche interne effettuate all'u.i. n. 1 è stato depositato Art. 26 L. 47/85 in data 30/05/1986.

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di ulteriori modifiche, salvo che per piccole modifiche interne ed esterne rilevate in fase di sopralluogo, sanabili con il deposito di pratica edilizia (attestazione di conformità), il tutto a cure e spese dell'aggiudicatario.

Nell'attuale PRG, approvato con delibera n. 10 del 08/02/2010, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nella zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico.

## 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 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 "concordato preventivo 20/2013";
- 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**

Si precisano le seguenti dichiarazioni:

- i beni posti in vendita sono attualmente di proprietà del socio e legale rappresentante della società concordataria;
- il piano di concordato presentato dalla predetta società in data 13 maggio 2013, e successiva integrazione del 30 maggio 2013, prevedeva che venissero messi a disposizione della procedura i beni in oggetto, costituenti il patrimonio personale del socio;
- in data 18 novembre 2013 detto concordato è stato omologato con decreto del Tribunale di Firenze, depositato in cancelleria il 28 novembre 2013 (C.P. n. 20/2013), ed è stato nominato il Liquidatore Giudiziale, Dott.ssa Federica Feci;
- per consentire al Liquidatore Giudiziale di provvedere alla vendita dei beni in oggetto è stata rilasciata procura irrevocabile a suo nome dal proprietario;
- sui beni oggetto del lotto 2 grava trascrizione n. 11074 part. del 21 maggio 2012, relativa a verbale di pignoramento immobili; al riguardo si precisa che la relativa procedura esecutiva è stata dichiarata improcedibile ed è in corso la cancellazione di detto gravame, con spese a carico della procedura;

per tutte tali circostanze, l'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale 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

## **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta ad ordinaria imposta di registro.

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

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 aggiudicazione.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.



\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Federica Feci tel. 055.4378491/2/3 - e-mail pec: cp20.2013firenze@pecfallimenti.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, li 23.03.2017



Il Liquidatore Giudiziale  
(dott. Federica Feci)

