

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 227/2014  
Giudice Delegato: Silvia Governatori  
Curatore dott.: Eros Ceccherini**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 14 febbraio 2018, alle ore 12.00, 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**

Complesso edilizio a destinazione commerciale, ubicato nella zona nordovest del tessuto urbano di Sesto F.no, a ridosso del confine con il territorio comunale di Calenzano, nell'aria compresa tra la Via Palmiro Togliatti ed il tracciato ferroviario Firenze – Prato. La proprietà è dotata di un unico ingresso, carrabile e pedonale, ubicato al civico 75 di Via Lino Chini, attraverso il quale si accede all'area esterna di pertinenza su cui si sviluppa il fabbricato.

Il fabbricato è costituito da tre distinti corpi di fabbrica, contigui tra loro.

Il primo, prospiciente la pubblica via, è destinato a corpo scale, si sviluppa per tre piani fuori terra e collega il piazzale esterno al primo piano ed alla copertura.

Il secondo corpo di fabbrica, posto a ridosso del blocco scale, si sviluppa per la prima metà della propria sagoma, quella prospiciente la pubblica via, su due piani fuori terra. Porzione dove sono ubicati i locali di deposito e di servizio e gli uffici, rispettivamente posti al piano terreno e primo.

L'altra metà invece è costituita dalla spazio a doppia altezza, che assieme al terzo corpo di fabbrica è destinata al deposito.

Il terzo corpo di fabbrica si sviluppa per un solo piano fuori terra, ed è destinato così come parte del volume adiacente, a deposito.

L'ingresso al vano scale (primo corpo di fabbrica), è rialzato rispetto alla quota del piazzale esterno di ca. 88 cm. Dalla porta esterna, attraverso due rampe di scale si accede al primo piano, composto da ingresso (superficie calpestabile pari a ca. 11,47 mq), corridoio (ca. 29,58 mq), numero due servizi igienici (rispettivamente di ca. 3,10 mq e di ca. 3,40 mq), locale spogliatoio, ad oggi utilizzato come archivio (ca. 13,70 mq) e numero cinque uffici (rispettivamente di ca. 12,42 mq, di ca. 23,52 mq, di ca. 12,90 mq., di ca. 17,47 mq, di ca. 24,32 mq).

Il corridoio, che si sviluppa lungo gli uffici si affaccia attraverso parti finestrate al deposito giornali, al quale è collegato direttamente attraverso una scala interna di servizio.

Il piano terreno relativo alla porzione del corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli fuori terra è composto da numero tre locali ripostiglio (rispettivamente di ca. 21,95 mq, ca. 16,15 mq, ca. 21,43 mq). Sono inoltre presenti due spazi sempre destinati a ripostiglio, contigui al deposito adiacente (rispettivamente di ca. 45,99 mq, di ca. 13,21 mq), di cui il più piccolo, è di passaggio per accedere al locale antibagno. Completano la porzione del piano terreno, sottostante il livello uffici, l'antibagno e due locali WC, è inoltre presente un locale destinato a centrale termica (ca. 24,03 mq), con accesso indipendente dal piazzale esterno.

Il deposito, di superficie calpestabile pari a ca. 601,18 mq, è composto dalla totalità del terzo corpo di fabbrica e da parte del secondo.

Il complesso immobiliare, ubicato in via L. Chini, 75, nel comune di Sesto F.no, risulta individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 43, particella 442, subalterni:

-- 1, categoria D/8, classe - , consistenza - , rendita € 1.401,87.

Nella documentazione catastale, l'ubicazione risulta erroneamente indicata al civico 3, anziché 75.

-- 500, categoria D/7, rendita € 2.582,28.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Roberto Sozzi in data 23 marzo 2015, 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 l'immobile è da considerarsi non conforme dal punto di vista urbanistico e necessita di accertamento di conformità in sanatoria.

Prezzo base	€ 239.292,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 23.929,20
Deposito per fondo spese	€ 20.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 203.398,20

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.

## 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.

## 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 Alba sas di Andrea Clerici & c.";
- 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, 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 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 sessanta 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 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 è soggetta ad IVA.

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. Eros Ceccherini tel. 055 8336295 – e-mail [studiceccherini@tin.it](mailto:studiceccherini@tin.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 19 dicembre 2017

IL CURATORE  
Dott. Eros Ceccherini