

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 103/14  
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla  
Curatore: dott. Sandro Quagliotti**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **7 marzo 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**

**LOTTO 3 (Lotto "B" in perizia)**

Area urbana quadrangolare, irregolare, avente una superficie di mq. 27,34 circa, costituente resede di distacco tra fabbricati contermini, fondo intercluso con accesso da fondo commerciale di altra proprietà e preposto all'alloggiamento di impianti di climatizzazione e refrigerazione.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 28 novembre 2014, opponibile all'acquirente, con canone annuale pari a 1.000 euro e scadenza 30.11.2020.

Al Catasto del Comune di Firenze l'immobile è censito nel foglio 169 particella 336, area urbana, mq. 30.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 3.400
Aumento minimo	€ 100
Deposito cauzionale	€ 500
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.720

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

**LOTTO 4 (Lotto "C" in perizia)**

Fondo commerciale posto in Greve in Chianti, località Strada in Chianti, via Mazzini n. 31 e via Arpioni snc, sito al piano terreno con sottostanti locali servizio e aree riservate al parcheggio al piano seminterrato.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 28 novembre 2014, opponibile all'acquirente, con canone annuale pari a 23.000 euro e prima scadenza 30.11.2020.

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti l'immobile è censito nel foglio 27 particella 1009, sub. 502, cat. C/1, classe 7, mq. 374, rendita euro 8.730,60.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 239.000
Aumento minimo	€ 4.000
Deposito cauzionale	€ 25.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 191.200

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

### **LOTTO 7 (Lotto "F" in perizia)**

Fabbricato posto in Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole n. 36, costituito da più unità immobiliari a destinazione magazzino, articolato in più vani di complessivi mq. 86, avente mediocri condizioni manutentive.

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti l'immobile è censito nel foglio 7 particella 416, subalterni:

- 511, cat. C/2, classe 8, mq. 28, rendita euro 117,13;
- 512, cat. C/2, classe 8, mq. 26, rendita euro 108,77;
- 513, cat. C/2, classe 8, mq. 15, rendita euro 62,75;
- 514, cat. C/2, classe 8, mq. 19, rendita euro 79,48;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 20.000
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 2.500
Prezzo base per le offerte residuali	€ 16.000

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

### **LOTTO 8 (Lotto "G" in perizia)**

Piccolo fabbricato ex porcilaia composto da un unico vano per ricovero attrezzi di mq. 7,50.

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti l'immobile è censito nel foglio 7, particella 688, cat. C/2, classe 8, mq. 8, rendita euro 33,47.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014, 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 indicato in perizia, che l'immobile in oggetto risulta provenire da vetusta rimessa per la quale è stata presentata domanda di sanatoria in data 9 dicembre 2004 in corso di definizione.



Prezzo base	€	1.700
Aumento minimo	€	100
Deposito cauzionale	€	200
Prezzo base per le offerte residuali	€	1.360

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.



### **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 Il Centro S.r.l.";
- 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Per i lotti occupati per i quali vige diritto di prelazione ex art. 38 legge 27 luglio 1978, n. 392, si provvederà alla rituale notifica ai fini dell'esercizio della prelazione prima della stipula del contratto di vendita, a cure e spese della procedura.

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 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 cessione del lotto 3 è esclusa da IVA ai sensi dell'art. 2 Dpr 633/72 e soggetta ad imposta di registro.

La cessione dei lotti 4, 7 ed 8 è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter, salvo opzione per imponibilità da esercitare nell'atto di trasferimento.

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 Dr. Sandro Quagliotti – e-mail [segreteria@studioqt.it](mailto:segreteria@studioqt.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 26 gennaio 2018

Il Curatore  
(dott. Sandro Quagliotti)

