

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 33/2016  
Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla  
Curatore dott.ssa: Francesca Pirrelli**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 27 marzo alle ore 11, dinanzi al notaio Elena Mancini, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 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)**

Unità immobiliare di civile abitazione posta in San Felice sul Panaro, via Lavacchi n.2212, al piano terzo, composta da corridoio di ingresso, cucina, due camere, bagno con antibagno ed un balcone, censita al Catasto Fabbricati nel foglio 36, particella 68, subalterno 18, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita euro 296,96.

Prezzo base	€ 25.000
Aumento minimo	€ 1.000
Deposito cauzionale	€ 2.500
Prezzo base per le offerte residuali	€ 18.750

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



**LOTTO 2)**

Unità immobiliare ad uso garage, posta in San Felice sul Panaro, via Lavacchi n.2212, della superficie di metri quadrati 19, censita al Catasto Fabbricati nel foglio 36, particella 75, subalterno 1, categoria C/6, metri quadrati 19, rendita euro 65,74.

Prezzo base	€ 2.500
Aumento minimo	€ 300
Deposito cauzionale	€ 250
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.875

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



**LOTTO 3)**

Appezamento di terreno edificabile sito in San Felice sul Panaro, nelle immediate vicinanze dei lotti 1 e 2, della superficie di metri quadrati 158, censito al Catasto Terreni nel foglio 36, particella 70, seminativo, classe 3, metri quadrati 158, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario euro 1,39.

Prezzo base	€ 4.500
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 450
Prezzo base per le offerte residuali	€ 3.375

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

#### LOTTO 4)

Ente urbano costituito da area scoperta adibita a parcheggio della superficie di metri quadrati 73, sito in San Felice sul Panaro, via Cristoforo Colombo snc, a circa 5 Km in direzione nord-ovest dal centro di Formigine, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 9, particella 480, subalterno 1, area urbana, metri quadrati 73.

Prezzo base	€ 12.000
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 1.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 9.000

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

Stato di possesso di tutti i lotti sopra descritti: libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandro Lentino, in data 27 marzo 2017, 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:

- relativamente al lotto 1):

-- l'immobile è allo stato inagibile a seguito degli eventi sismici del 2012 e che per lo stesso è prevista "Richiesta di Contributo per la Riparazione o Ricostruzione ai sensi delle ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012, n. 86/2012, n. 60/2013, n. 66/2013 e s.m.i. del Presidente della Regione dell'Emilia Romagna in qualità di Commissario Delegato", con esecuzione di opere per la cui stima si rinvia alla perizia;

-- le difformità urbanistiche rilevate in perizia necessitano, ove sussistenti, di accertamento di conformità con l'eventuale irrogazione di sanzioni come evidenziato nella medesima;

-- la rappresentazione catastale appare viziata da modesti errori di rappresentazione da emendare preliminarmente alla compravendita previa ripresentazione della planimetria.

In relazione alla "Richiesta di Contributo per la Riparazione o Ricostruzione ai sensi delle ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012, n. 86/2012, n. 60/2013, n. 66/2013 e s.m.i. del Presidente della Regione dell'Emilia Romagna in qualità di Commissario Delegato", si evidenzia che ai sensi dell'art. 6 delle Ordinanze del Commissario Delegato n. 29, 51 e 86/2012 e smi, ai fini della concessione di Contributi a beneficio dell'edificio e delle unità immobiliari di cui sopra, danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, e da concedere a favore del richiedente, il medesimo dovrà accettare i seguenti obblighi posti a carico dei beneficiari del contributo:

- per le unità immobiliari ammesse a contributo non è consentito il mutamento della destinazione d'uso in atto al momento del sisma prima di due anni dalla data di completamento degli interventi di riparazione/di miglioramento sismico/ricostruzione, a pena di decadenza dal contributo e il rimborso delle somme percepite, maggiorate degli interessi legali.

- Il proprietario che aliena il suo diritto sull'immobile a soggetti diversi da parenti o affini fino al quarto grado, o dall'affittuario o dal comodatario residente alla data del sisma, dal coniuge, dal promissario acquirente se in possesso di un titolo giuridico avente data certa antecedente a quella degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e dai casi previsti dagli

articoli 1128 , 1103 e 1104 del Codice Civile prima della data di ultimazione degli interventi di ricostruzione/riparazione e di miglioramento sismico/ricostruzione che hanno beneficiato dei contributi previsti dalle richiamate ordinanze, ovvero prima di due anni dalla stessa ultimazione nel caso di unità immobiliare affittata, è dichiarato decaduto ed è tenuto al rimborso delle somme percepite, maggiorate degli interessi legali.

- I proprietari di abitazioni non principali che beneficiano del contributo per il ripristino delle strutture e delle parti comuni dell'edificio, nonché delle finiture interne, di cui alle richiamate ordinanze sono tenuti, entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, ad affittarle per almeno quattro anni al canone concordato di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 ovvero a cederle in comodato ai sensi del Protocollo d'intesa del 4 ottobre 2012, con priorità a soggetti temporaneamente privi di abitazione per effetto degli eventi sismici, ovvero ad adibirle a propria abitazione principale purché non abbiano beneficiato di contributo per riparazione, ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione di altra unità abitativa destinata ad abitazione principale. In tal caso l'obbligo dell'affitto per quattro anni a canone concordato si applica ad una delle due abitazioni.

**Tali obblighi dovranno pertanto essere espressamente assunti dall'aggiudicatario ai fini della richiesta di contributo come sopra descritto.**

- relativamente al lotto 3): sul medesimo insiste tettoia in precarie condizioni di manutenzione, non legittimata; sarà pertanto onere della parte aggiudicataria la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, mediante rimozione e smaltimento dei materiali di risulta.

## **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.ssa Elena Mancini, 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 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 n.33/2016";
- 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 187, alle ore 11:00 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.

### **a) 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, Dott.ssa Francesca Pirrelli, 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° 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**

Le vendite saranno soggette ad imposta di Registro quanto ai lotti 1), 2) e 4) e ad I.V.A. quanto al lotto 3).

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 Francesca Pirrelli, tel. 055 480017 – e-mail [fpirrelli@studiopirrelli.com](mailto:fpirrelli@studiopirrelli.com), 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, 15.01.2018

Il Curatore  
(dott.ssa **FRANCESCA PIRRELLI**)

