

TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 18.610/2009  
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo  
Curatore: dott.ssa Cinzia Reali



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 30 novembre 2016, alle ore 12,30 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**

**A)  
APPARTAMENTI CON POSTI AUTO POSTI IN Santa Maria a Monte, località Calvana,  
via Paniaccio n. 73**

Porzioni del fabbricato posto in Santa Maria a Monte, località Calvana via Paniaccio n. 73, e più precisamente cinque unità ad uso civile abitazione con posto auto pertinenziale suddivise nei seguenti lotti:

**LOTTO 1 (A e B in perizia)**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra rialzato, con accesso dal n. 73/1, composta da soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, locale servizio, e due camere, per una superficie totale di mq. 72. E' annesso un resede esclusivo di mq. 65 e il posto auto coperto collocato al piano seminterrato, con accesso dal civico 73/2, avente una superficie di mq. 16.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, come meglio indicato nella perizia estimativa agli atti di cui appresso.

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto sono censiti nel foglio 15 particella 647, subalterni:

- 15, cat. A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, rendita euro 336,73;
- 9, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 16, rendita euro 33,88;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Marco Pagni in data 23.12.2011, 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:

- gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di Permesso di Costruire n. 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte e successivamente non risulta essere stata presentata né dichiarazione di fine lavori né attestazione di Abitabilità;
- l'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta errata e necessita quindi di aggiornamento entro la data dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 88.000
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 8.800



### **LOTTO 2 (C e D in perizia)**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo, con accesso dal n. 73/4, composta da soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, locale servizio, e due camere, per una superficie totale di mq. 72. E' annesso il posto auto coperto collocato al piano seminterrato, con accesso dal civico 73/3, avente una superficie di mq. 16.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, come meglio indicato nella perizia estimativa agli atti di cui appresso.

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto sono censiti nel foglio 15 particella 647, subalterni:

- 21, cat. A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, rendita euro 336,73;
- 11, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 16, rendita euro 33,88;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Marco Pagni in data 23.12.2011, 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:

- gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di Permesso di Costruire n. 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte e successivamente non risulta essere stata presentata né dichiarazione di fine lavori né attestazione di Abitabilità;
- l'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta errata e necessita quindi di aggiornamento entro la data dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 80.000
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 8.000

### **LOTTO 3 (E ed F in perizia)**



Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra rialzato, con accesso dal n. 73/4, composta da soggiorno-pranzo-cottura, ripostiglio, disimpegno, locale servizio, e due camere, per una superficie totale di mq. 72. E' annesso un resede esclusivo di mq. 65 e il posto auto coperto collocato al piano seminterrato, con accesso dal civico 73/3, avente una superficie di mq. 16.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, come meglio indicato nella perizia estimativa agli atti di cui appresso.

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto sono censiti nel foglio 15 particella 647, subalterni:

- 19, cat. A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, rendita euro 336,73;
- 13, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 16, rendita euro 33,88;



Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Marco Pagni in data 23.12.2011, 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:

- gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di Permesso di Costruire n. 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte e successivamente non risulta essere stata presentata né dichiarazione di fine lavori né attestazione di Abitabilità;
- l'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta errata e necessita quindi di aggiornamento entro la data dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 88.000
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 8.800

#### **LOTTO 4 (G ed H in perizia)**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra rialzato, con accesso dal n. 73/4, composta da soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, locale servizio, e due camere, per una superficie totale di mq. 72. E' annesso un resede esclusivo di mq. 220 e il posto auto coperto collocato al piano seminterrato, con accesso dal civico 73/3, avente una superficie di mq. 16.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, come meglio indicato nella perizia estimativa agli atti di cui appresso.

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto sono censiti nel foglio 15 particella 647, subalterni:

- 18, cat. A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, rendita euro 336,73;
- 10, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 16, rendita euro 33,88;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Marco Pagni in data 23.12.2011, 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:

- gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di Permesso di Costruire n. 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte e successivamente non risulta essere stata presentata né dichiarazione di fine lavori né attestazione di Abitabilità;



-- l'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta errata e necessita quindi di aggiornamento entro la data dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.



Prezzo base	€ 100.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 10.000

### **LOTTO 5 (I ed L in perizia)**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo, con accesso dal n. 73/1, composta da soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, locale servizio, e due camere, per una superficie totale di mq. 72. E' annesso un resede esclusivo di mq. 108 e il posto auto coperto collocato al piano seminterrato, con accesso dal civico 73/3, avente una superficie di mq. 16.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, come meglio indicato nella perizia estimativa agli atti di cui appresso.

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto sono censiti nel foglio 15 particella 647, subalterni:

- 17, cat. A/2, classe 2<sup>a</sup>, vani 4, rendita euro 336,73;
- 8, cat. C/6, classe 3<sup>a</sup>, mq. 16, rendita euro 33,88;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Marco Pagni in data 23.12.2011, 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:

-- gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di Permesso di Costruire n. 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte e successivamente non risulta essere stata presentata né dichiarazione di fine lavori né attestazione di Abitabilità;

-- l'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta errata e necessita quindi di aggiornamento entro la data dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 90.400
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 9.040



**B)**

**Porzione di un fabbricato condominiale per civile abitazione composto da cinque unità immobiliari a schiera, ubicato in Santa Maria a Monte, via del Bruno snc, in corso di costruzione e più precisamente:**

### **LOTTO 6**



L'appartamento ubicato ai piani terreno, primo e seminterrato ed esattamente il secondo da sinistra per chi guarda la facciata principale. Si accede all'appartamento da un resede pertinenziale esterno di circa mq. 30, che porta all'ingresso al piano terreno con due vani ivi compresa la cucina, servizio, e piccola loggia sul retro. Al primo piano, si trovano due camere, un bagno e una loggetta sul davanti. Al piano seminterrato, si trova un grande vano di circa mq. 40. La superficie coperta risulta essere di mq. 85 circa. L'immobile è terminato al 60%.

Al Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto è censito nel foglio 12, particella 759, subalterno 12, in corso di costruzione.

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Dario Naldi in data 05.04.2016, 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:

-- gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di Permesso di Costruire n. 05/25 del 16 maggio 2005 e successiva variante finale pratica n. 03/345/V208, rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte e successivamente non risulta essere stata presentata né dichiarazione di fine lavori né attestazione di Abitabilità;

-- l'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta errata e necessita quindi di aggiornamento entro la data dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 64.000
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 6.400

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C)

**Due aree urbane poste in fregio ad un fabbricato condominiale per civile abitazione composto da cinque villette a schiera ubicato in Santa Maria a Monte in via del bruno snc e più precisamente:**

#### **LOTTO 7**

Area urbana di mq. catastali 40, posta all'interno di detto compendio residenziale, completamente asfaltata e costituente la continuazione del piazzale condominiale identificato dal sub. 1 della particella 759 foglio 12; l'area in oggetto risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile per accedere all'autorimessa identificata al NCEU nel fl. 12 part. 808 sub. 1;

Al Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto è censito nel foglio 12, particella 759, subalterno 3, area urbana, mq. 40.

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Dario Naldi in data 11.06.2010, 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	€	4.800
Aumento minimo	€	100
Deposito cauzionale	€	480



## **LOTTO 8**

Area urbana posta all'interno di detto compendio residenziale, che si divide in due porzioni una più piccola di mt 3,60 per tutta la larghezza dell'area stessa, asfaltata e senza soluzione di continuità con l'area condominiale identificata dal sub. 1 della particella 759 del foglio 12. La rimanente superficie, divisa dalla prima da un muretto è una striscia di terreno erboso compresa tra le scalette che collegano il giardino di pertinenza della proprietà della quinta villetta (da sinistra guardando la facciata principale), quest'ultimo terreno e il percorso di accesso pedonale che porta agli appartamenti del compendio immobiliare.

Al Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto è censito nel foglio 12, particella 759, subalterno 2, area urbana, mq. 66.

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Dario Naldi in data 11.06.2010, 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	€	7.200
Aumento minimo	€	100
Deposito cauzionale	€	720



## **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 segnala che:

- per gli immobili di cui alla lettera A) del presente bando grava la trascrizione n. 2068 part. del 24 febbraio 2010;
- per gli immobili di cui alle lettere A) e B) , del presente bando grava la trascrizione n. 12646 part. del 4 novembre 2010;

tali trascrizioni, relative a verbale di pignoramento immobili, risultano, tuttavia, non afflittive in forza di provvedimento del Giudice delle Esecuzioni. E' in corso di esecuzione la relativa annotazione di inefficacia, a cura e spese della Curatela.



## 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. 18.610/2009";
- 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**

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.

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 per gli immobili di cui alle lettere A) e B) e ad imposta di registro per le aree urbane di cui alla lettera C).

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 Cinzia Reali tel. 055/361870 – e-mail [reali.c@dada.it](mailto:reali.c@dada.it) , e sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Custode limitatamente ai beni immobili siti in Via del Paniaccio (LOTTI SUB A): l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa tel. n. 050/554790. Per prenotare la visita, cliccare sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com)

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

\*\*\*

Firenze, lì, 20 settembre 2016

Il Curatore Fallimentare  
(D.ssa Cinzia Reali)

