

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 19/2014  
Giudice Delegato Dott. Cosmo  
Curatore Dott. Maurizio Gafforio**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno 18 luglio 2017 alle ore 12,00, dinanzi al notaio Banditore, nel suo studio, come indicato nella tabella allegata, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei beni immobili secondo le modalità esposte nell'allegato al presente bando, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

I lotti ed i rispettivi prezzo base d'asta, importo del deposito cauzionale, importo degli eventuali rilanci minimi, e prezzo base d'asta per le offerte residuali, meglio risultano dalla tabella allegata al presente bando.

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 individuato nella tabella allegata, 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, 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 19/14".
- 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, come indicato nella tabella allegata.

#### NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- 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 indicato nella tabella allegata;
- 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, 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 indicato nella tabella allegata;
- 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 60 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

Si rimanda alla tabella allegata per il regime fiscale cui ciascuna vendita sarà soggetta.

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.

\*\*\*

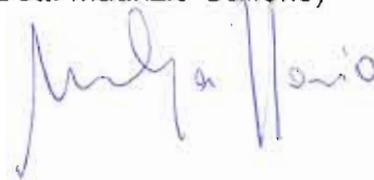
Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Maurizio Gafforio tel. 055/482019 – e-mail [gafforiorom@bigsan.it](mailto:gafforiorom@bigsan.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

\*\*\*

Firenze, li 03/05/2017

Il Curatore  
(Dott. Maurizio Gafforio)



LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATA ASTA	NOTAIO INCARICATO	BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE	AUMENTO MINIMO	OFFERTA RESIDUALE	REGIME FISCALE	NOTE
1	Cavriglia (Arezzo) località Meleto	Terreno edificabile per una superficie complessiva di circa mq 16.376 censito al C.T. al f. 10 part. Ile 162, 206, 207, 208, 349, 350, 351, 352	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 801.900,00	€ 80.190,00	€ 30.000,00	€ 641.520,00		Tale area fa parte di un "comparto di trasformazione residenziale già convenzionato", pertanto a tutti gli effetti edificabile. Tali aree sono soggette a norme di salvaguardia in relazione alla futura edificazione di elettrodotto da parte del RTN. Sui terreni insistono vincolo idrogeologico e paesaggistico.
2	Reggello località Montanino Via Filippo Turati	Negoziato di circa metri quadrati 68 posto al piano terreno rialzato; si presenta in condizioni ottimali, con finiture di buona qualità. Gli impianti sono tutti a norma e funzionanti. Il bene risulta censito al C.F. al f. 98 part. 402 sub. 525. E' compreso il Box auto posto al piano seminterrato di circa metri quadrati 15, censito al C.F. al f. 98 part. 402 sub. 7	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 85.009,50	€ 8.500,95	€ 3.000,00	€ 68.007,60	IVA ordinaria	
3	Reggello località Montanino Via Filippo Turati	Negoziato di circa metri quadrati 29 posto al piano primo; si presenta in condizioni ottimali, con finiture di buona qualità. Gli impianti sono tutti a norma e funzionanti. Il bene risulta censito al C.F. al f. 98 part. 402 sub. 514. E' compreso altresì il Box auto posto al piano seminterrato di circa metri quadrati 15 censito al C.F. al f. 98 part. 402 sub. 12	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 39.906,00	€ 3.990,60	€ 1.500,00	€ 31.924,80	IVA per opzione /Reverse Charge	
4	Reggello località Montanino Via Filippo Turati	Negoziato di circa metri quadrati 50 posto al piano primo; si presenta in condizioni ottimali, con finiture di buona qualità. Gli impianti sono tutti a norma e funzionanti. L'immobile risulta censito al C.F. al f. 98 part. 402 sub. 515. E' compreso il Box auto posto al piano seminterrato di circa metri quadrati 15 censito al C.F. al f. 98 part. 402 sub.13	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 65.475,00	€ 6.547,50	€ 2.000,00	€ 52.380,00	IVA per opzione /Reverse Charge	
5	Reggello località Montanino Via Filippo Turati	Due unità immobiliari adibite a deposito poste al piano seminterrato di circa metri quadrati 60 censite al C.F. al f. 98 part. 402 subb.506-507.	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 16.200,00	€ 1.620,00	€ 500,00	€ 12.960,00	IVA per opzione /Reverse Charge;	Nel sub. 506 era rappresentato in origine uno scannafosso di rigiro mai realizzato. Non rappresenta ad oggi un abuso edilizio ma solo una difformità del progetto sanabile con realizzazione di una tramezzatura costituente lo scannafosso.
6	Incisa Valdarno Località Palazzolo	Appartamento posto al piano seminterrato e terreno composto da una zona giorno collegata con un vano adibito a cucina, camera e servizio igienico, e due terrazze. Dalla zona giorno si accede tramite scala al piano seminterrato dove si trova una cantina ed un disimpegno che porta ad un secondo servizio igienico ed a un locale adibito a lavanderia. Dalla cantina si accede al box auto. Completa la proprietà un posto auto scoperto. I beni sono censiti al C.F. al f. 2	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 151.632,00	€ 15.163,20	€ 5.000,00	€ 121.305,60	IVA per opzione /Reverse Charge;	Risultano realizzate al piano terreno (sub. 506) delle pareti in cartongesso eseguite in modo tale da realizzare una diversa distribuzione interna; per tali opere si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale. Le opere sono sanabili con una scia tardiva e relativo aggiornamento catastale.

7	Incisa Valdarno e Reggello	Terreno per una superficie complessiva di circa metri quadrati 147 censiti al C.T. al f. 2 particelle 486, 489, 490. Quota di 30/42 di terreno di superficie di circa metri quadrati 93 censito al C.T. al f. 2 particella 423; oltre aree urbane in Reggello, località Barletta, censite nel fl. 73 particelle	18/07/2017 ore 12,00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 121,50	€ 12,15	€ 50,00	€ 97,20	Imposta di registro ordinaria	
---	----------------------------	--	-------------------------	---	----------	---------	---------	---------	-------------------------------	--

