

TRIBUNALE DI FIRENZE  
UFFICIO FALLIMENTARE  
Concordato Preventivo n. 6/2012  
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori  
Liquidatore Giudiziale Dott. Vinicio Tredici

\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno sette novembre duemiladiciassette (07/11/2017) alle ore 10:00, dinanzi al notaio Banditore, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

**1 - DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Edificio residenziale in corso di costruzione in San Miniato, frazione Catena, via Cavane, limitrofo alla strada Statale Tosco Romagnola n.67, elevato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Al piano terra è prevista un'unità abitativa di circa mq. 89 con ingresso indipendente composta da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, due servizi igienici, oltre a balcone e vano scala interno esclusivo per accedere alla cantina della superficie utile di circa mq. 21 posta al piano seminterrato e comunicante con l'autorimessa, anch'essa di circa mq. 21. E' annesso a tale unità immobiliare anche un resede esclusivo di circa mq. 32. Al piano primo è prevista un'unità abitativa di circa mq. 93 con ingresso indipendente dal piano terra tramite vano scala interno esclusivo, composta da soggiorno-pranzo, zona cottura, disimpegno, tre camere e due servizi igienici oltre a due balconi. E' annessa a tale unità abitativa un locale ad uso autorimessa di circa mq. 34 posta al piano seminterrato del medesimo edificio ed accessibile dal vialetto rampa, piazzale, successivo spazio manovra coperto e piccolo resede esclusivo di circa mq. 8.

Quanto sopra risulta identificato:

\* al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel foglio 15 particella 249, seminativo arborato, classe 1, mq. 400, reddito dominicale Euro 3,10, reddito agrario Euro 1,55;

\* al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel foglio di Mappa 15 particella 248 subalterno 7, via Cavane, piano T, area urbana, cons. mq 50.

Prezzo base d'asta	Euro	127.455,12
Aumento minimo	Euro	5.000,00
Deposito cauzionale	Euro	12.745,51
Offerta residuale	Euro	121.082,36

L'immobile risulta libero.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad I.V.A., imposta di registro, ipotecaria e catastale come di legge.

**LOTTO 2**

Fabbricato ad uso magazzino artigianale sito in Comune di Empoli, località Pagnana, Via della Motta n. 196 con accesso tramite passo pedonale e carrabile di fatto e non di diritto su altra proprietà, elevato prevalentemente su un piano fuori terra e per una porzione su due piani, oltre ad un resede esclusivo circostante.

Al piano terra sono posti tre locali non comunicanti, di cui uno molto ampio. Al primo piano, raggiungibile tramite scala metallica esterna, è posto un solo locale.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura con pilastri e travi di copertura in metallo, manto di copertura in lastre di lamiera coibentata. Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel foglio di mappa 1 dalla particella 848 subalterno 500, Via della Motta n. 196, piano T-1, categoria D/7, rendita catastale Euro 3.760,14.

Prezzo base d'asta	Euro 120.487,50
Aumento minimo	Euro 5.000,00
Deposito per cauzione	Euro 12.048,75
Offerta residuale	Euro 114.463,13

Regime fiscale: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

Al momento dell'atto di trasferimento del bene sopradescritto dovrà essere costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore dello stesso ed a carico di proprietà di terzi.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi e farà carico dell'aggiudicatario la presentazione al Catasto di pratica Docfa in aggiornamento.

L'immobile risulta libero.

## **2 - CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuta nella relazione peritale e nei suoi allegati del presente avviso.

Salvo diverso avviso del Liquidatore, l'acquirente diventa proprietario di tutti gli eventuali beni, materiali e quant'altro, presenti al momento della consegna.

## **3 - MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

## **4 - 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 Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, 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.

## **5 - 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, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario 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 "Concordato Preventivo n. 6/2012";
- 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.

## **6 - 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 Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, 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 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.

#### **7 - 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'articolo 107 3° comma Legge Fallimentare, e solo previo deposito a mani del liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) 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'articolo 107 4° comma Legge Fallimentare, il liquidatore giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto [con contestuale deposito della cauzione del 10% (dieci per cento) nelle forme di cui sopra], migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

#### **8 - REGIME FISCALE**

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario comprese le spese relative alla rimozione e/o smaltimento di beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali.

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.

Resta a carico dell'aggiudicatario anche l'onere per la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, ove occorra, prima della stipula dell'atto di trasferimento.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571/913435 - e-mail [vvettori@notariato.it](mailto:vvettori@notariato.it) o presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Vinicio Tredici tel. 055/2398430 e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).  
Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, lì 29/07/2017

Il Liquidatore Giudiziale  
(Dott. Vinicio Tredici)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it