

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n. 63/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Dott. Alessandro Torcini

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **25 gennaio 2018** alle ore 15,00, dinanzi al notaio Banditore, presso il **Consiglio Notarile in Firenze, Via dei Renai n. 23**, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Due appezzamenti di terreno siti in Comune di Firenze, località Novoli, facenti parte di una più ampia area compresa fra Via F. Geminiani, Via di Carraia e la ferrovia Firenze-Pisa ed attraversata longitudinalmente da Via G. Pietri.

I terreni ricadono interamente, secondo il vigente Regolamento Urbanistico in "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68 NTA" ed in parte in "Verde pubblico/parchi (servizi pubblici) art. 29 NTA" e "Aree di Trasformazione 09.02 Carraia/Geminiani (artt. 16 - 77 NTA)". In quest'ultima area, all'interno della quale ricadono le particelle 1576 e 1641, è prevista la possibilità di nuova edificazione. La SUL di progetto consentita è pari a mq 33.333 per la realizzazione di destinazioni residenziali ed esercizi di vicinato [(90% (novanta per cento)] e commerciale relativa a medie strutture di vendita [(10% (dieci per cento)].

Le particelle interessate dal regolamento edilizio sono: 69, 70, 640, 641, 642, 643, 1426, 1428, 1429, 1576, 1629, 1641.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un insediamento integrato con numero massimo di piani fuori terra 7 (sette) dotato di un adeguato sistema di viabilità di servizio;
- distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici evitando la concentrazione in aree di sosta di grandi dimensioni;
- riqualificazione delle sezioni stradali lungo il perimetro dell'intervento dotandole di marciapiedi, illuminazione, alberatura adeguate ad accogliere il nuovo insediamento; reperimento della quota del 20% (venti per cento) da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti.

Per quanto riguarda le particelle 1663 e 1669 la situazione è molto diversa. Essi fanno parte di un'area a verde facente parte del resede di altro fabbricato, confinante con il comparto di cui sopra, e fanno parte di una convenzione stipulata con il Comune di Firenze. Sono destinate a verde pubblico, già realizzato, oggetto di cessione gratuita a favore di quest'ultimo.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto di Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 32:

- particella 1576, seminativo, classe 1, mq. 400, deduz. A2, reddito domenicale Euro 2,02, reddito agrario Euro 1,03;
- particella 1641, seminativo arborato, classe 2, mq. 2.270, deduz. A2, reddito domenicale Euro 10,34, reddito agrario Euro 4,10;
- particella 1663, seminativo arborato, classe 2, mq. 432, deduz. A2, reddito domenicale Euro 1,97, reddito agrario Euro 0,78;
- particella 1669, seminativo arborato, classe 1, mq. 43, deduz. A2, reddito domenicale Euro 0,24, reddito agrario Euro 0,10.

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24 febbraio 2017, i terreni in oggetto risultano liberi e nella piena disponibilità.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Prezzo base   | Euro 688.260,00 |
| Offerta minima  | Euro 516.195,00 |
| Aumento minimo in caso di gara                              | Euro 20.000,00  |
| Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto |                 |

## LOTTO 2

Appezamento di terreno sito nel Comune di Firenze, zona del Galluzzo, site in fondo alla via Frà Salimbene, strada senza sfondo, sulla sinistra per chi arriva dalla via Volterrana ricadente in secondo il vigente Regolamento Urbanistico in parte in "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68" ed in parte in "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA)".

Si precisa che sulle particelle 351 e 352 insiste un'ampia tettoia (oltre che ad una grossa quantità di materiale ed attrezzatura edili), mentre sulla particella 439 insiste una costruzione in muratura. Entrambe le costruzioni sono state realizzate senza titolo abilitativo.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 153:

- particella 276, seminativo arborato, classe 2, mq. 1.070, reddito domenicale Euro 4,97, reddito agrario Euro 1,93;
- particella 351, seminativo arborato, classe 2, mq. 800, reddito domenicale Euro 3,72, reddito agrario Euro 1,45;
- particella 352, seminativo arborato, classe 2, mq. 870, reddito domenicale Euro 4,04, reddito agrario Euro 1,57;
- particella 439, FU DA ACCERTARE, mq. 57.

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 27 febbraio 2017, i beni risultano liberi (è comunque presente una grande quantità di materiale edile), e quindi nella piena disponibilità.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Prezzo base   | Euro 218.040,00 |
| Offerta minima  | Euro 163.530,00 |
| Aumento minimo in caso di gara                              | Euro 5.000,00   |
| Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto |                 |

## 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. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 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.

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 del codice civile nè sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare 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 del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale

(ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

Sarà inoltre a carico degli acquirenti provvedere alle cessioni gratuite a favore del Comune di Firenze nonché adempiere a quanto previsto nelle convenzioni stipulate.

#### 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.

#### 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 posto 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.

#### 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); nel caso in cui l'offerente sia soggetto incapace di agire, l'offerta deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
- 3) indicazione del LOTTO per il quale l'offerta è proposta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle altre spese derivanti dalla vendita a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare solo a mezzo procuratore legale ex art. 579 - ultimo comma - del C.P.C..

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 63/14**";
- 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, presso il **Consiglio Notarile in Firenze, Via dei Renai n. 23** nella data ed all'orario sopra indicati.

- Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;
- in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;
- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);
- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta si riterrà accolta a meno che entro il 30° giorno successivo alla data di apertura della busta il Curatore comunichi la non accettazione dell'offerta con raccomandata a.r. (o PEC) o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

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.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

## **TRASFERIMENTO DEI BENI**

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla stipula del rogito. Il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria 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 dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, Legge Fallimentare, il curatore potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile di compravendita, 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 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, Legge Fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

## **CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU**

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA**

La vendita è soggetta ad I.V.A. relativamente alle particelle suscettibili di utilizzazione edificatoria; ad imposta di registro per le altre. I rapporti di valore tra le particelle sono quelli indicate in perizia.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, che dovrà farvi fronte entro l'atto di compravendita, il costo per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali che provvederà a redigere e presentare il tecnico della procedura.

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 Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571913435 - e-mail vvettori@notariato.it, dal Custode Giudiziario Geom. Francesco Di Primio (tel. 348 7223818 e mail francescodiprimio@gmail.com), Curatore fallimentare tel. 057172755; sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sito della procedura [www.tognozzi.com](http://www.tognozzi.com).

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

Firenze, 27 settembre 2017.

Il Curatore  
(Dott. Alessandro Torcini)

