

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento N. 40/2011 /Fall.  
Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla  
Curatore Dott.ssa Adelaide di Tullio**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 20 febbraio 2018, alle ore 12,15 dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Vaglia, 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 (Lotto C, n. 4.1.9 della stima)**

Posto auto in Vaglia, via delle Comunanze n. 367 di mq. 14; al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia, foglio 5, particella 169 sub.514; il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 2.048
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 205
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.638



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

**Lotto 2 (Lotto C, n. 4.1.10 della stima)**

Posto auto in Vaglia, via delle Comunanze n. 367 di mq. 14; al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia, foglio 5, particella 169 sub.516; il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 2.048
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 205
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.638



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

**Lotto 3 (Lotto C, n. 4.1.11 della stima)**

Posto auto in Vaglia, via delle Comunanze n. 367 di mq. 24; al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia, foglio 5, particella 169 sub.529; il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 2.560
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 256
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.048

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

#### **Lotto 4 (Lotto C, n. 4.1.12 della stima)**

Posto auto in Vaglia, via delle Comunanze n. 367 di mq. 23; al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia, foglio 5, particella 169 sub.528; il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 2.560
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 256
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.048

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

#### **Lotto 5 (Lotto D, n. 4.1.3 della stima)**

Appartamento in Campi Bisenzio, via San Giusto, ai piani terreno e sottotetto, con annesso posto auto scoperto al piano terreno; al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, foglio 27, particella 503, subalterni 4 (appartamento) e 35 (posto auto); il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 126.080
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 12.608
Prezzo base per le offerte residuali	€ 100.864

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

#### **Lotto 6 (Lotto D, n. 4.1.7 della stima)**

Appartamento in Campi Bisenzio, via San Giusto, ai piani secondo e terzo, con annesso posto auto scoperto al piano terreno; al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, foglio 27, particella 503, subalterni 14 (appartamento) e 42 (posto auto); il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 119.200
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 11.920
Prezzo base per le offerte residuali	€ 95.320

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

#### **LOTTO 7 (Lotto C, n. 4.1.4 della stima)**

Appartamento sito in comune di Vaglia, via delle Comunanze n. 29, al piano terreno e sottotetto con annessi posto auto scoperto e resede, censito al Catasto Fabbricati di Vaglia nel foglio 5, particella 169, subalterni 507 (appartamento) e 520 (posto auto); il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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	€ 144.384
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 14.438
Prezzo base per le offerte residuali	€ 115.507

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

#### **LOTTO 8 (Lotto C, n. 4.1.6 della stima)**

Appartamento sito in comune di Vaglia, via delle Comunanze n. 29, al piano terreno e sottotetto con annessi due posti auto scoperti e ampio resede il tutto censito al Catasto Fabbricati di Vaglia nel foglio 5, particella 169, subalterni 504 e 530 tra loro graffiati (appartamento) e 517 e 527 (posti auto); il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Marco Passaleva in data 22 marzo 2012, 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 rileva che, come meglio indicato nella perizia suddetta, l'appartamento in oggetto è stato frazionato in due unità senza titolo amministrativo che le legittimasse; l'immobile necessita pertanto della rimessa in pristino o dell'ottenimento di sanatoria, il tutto a carico dell'aggiudicatario;

le due unità derivate dal frazionamento abusivo sono così composte:

-- unità immobiliare A: appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno e sotto tetto, composto da due vani, ivi compreso angolo cottura, oltre servizio ed accessori al piano terreno e da due locali soffitta con servizio igienico al piano sottotetto;

-- unità immobiliare B: appartamento di civile abitazione posto al piano terreno e composto da quattro vani, ivi compresa la cucina, oltre servizio;

Prezzo base	€ 408.400
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 40.840
Prezzo base per le offerte residuali	€ 326.720



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.

Si segnalano in particolare:

Per i lotti in CAMPI BISENZIO:

- l'esistenza dei vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia rogata Santalucia il 22 gennaio 2007, registrata a Firenze 1 il 23 gennaio 2007 al n. 212, trascritta a Firenze il 31 gennaio 2007 al n. 3288 part., a favore del Comune di Campi Bisenzio, avente ad oggetto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione consistenti tra l'altro nella realizzazione della viabilità pubblica con innesto da via San Giusto; poiché dette opere di urbanizzazione non sono state realizzate, l'aggiudicatario dovrà prenderne atto ed accettare, dichiarandosi edotto degli obblighi derivanti da detta Convenzione e delle facoltà ivi previste per il Comune onde ottenere l'adempimento dei suddetti obblighi, anche nei confronti degli aventi causa dalla società Alfa Toscana Immobiliare, e dichiarare di rinunciare a far valere ogni eventuale azione di regresso in merito ad eventuali rivalse in ordine alle conseguenze della mancata esecuzione di tale opera di urbanizzazione;

Per i lotti in VAGLIA: l'esistenza della trascrizione n. 28883 part. del 27 novembre 2004, relativa a Convenzione Edilizia a favore del Comune di Vaglia, onde la parte aggiudicataria rinuncerà a eventuali rivalse.

Per il lotto n. 8 in Vaglia: l'esistenza della domanda giudiziale trascritta al n. 21017 part. in data 15 settembre 2010, relativa a procedimento estinto e pertanto non affittiva.

## 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))



## MODALITA' 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 40/2011";
- 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 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, 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 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 del saldo prezzo e dell'Iva di legge, il tutto entro il termine massimo di 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'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 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

Vendita soggetta ad IVA per opzione della parte venditrice.

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 aggiudicazione.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore Dott.ssa

Adelaide di Tullio tel. 055/470327 – e-mail: [fif402011@procedurepec.it](mailto:fif402011@procedurepec.it), e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Firenze, lì, 10 novembre 2017

\*\*\*

Il curatore  
(dott. Adelaide di Tullio)

