

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**Concordato Preventivo C.P. 729/1995**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Liquidatore Giudiziale: Dott. Roberto Cappelletti

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON PROCEDURA RAN**

L'anno **2021** e il giorno **7** del mese di **Settembre** alle ore **12.30** dinanzi al Notaio Giovanna Basile, in Firenze, via dei Renai n. 23, nella sede del consiglio Notarile di Firenze, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

**1 – DESCRIZIONE DEI BENI**

in San Casciano Val di Pesa (FI), via Borromeo:

fabbricato colonico costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare di tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), facente parte del podere "Pie' della China"; censito al Catasto Fabbricati nel foglio 52 particella 42 subalterni 1 e 2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 12, superficie catastale mq. 359, totale escluse aree scoperte mq. 349, rendita euro 1.673,32; oltre unità collabente identificata dalla particella 444;

**Stato di possesso: libero.**

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal P.E. Mario Becherini, di Firenze, del 25 luglio 2011 e dall'Ing. Erino Becherini, di Firenze, del 4 marzo 2014 e del 7 novembre 2017, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Risultano difformità edilizie da sanare. L'immobile è in cattivo stato di conservazione per la presenza di infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare e per la rilevata presenza di lesioni ad un solaio interpiano.

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Prezzo base d'asta                   | Euro <u>300.000,00</u> |
| Aumento minimo                       | Euro <u>3.000,00</u>   |
| Deposito cauzionale                  | Euro <u>30.000,00</u>  |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro <u>225.000,00</u> |

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

## **2 – 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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., la regolarità urbanistica anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli, abitabilità, licenze, permessi ed 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.

## **3 – MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato, Dott.ssa Giovanna Basile, 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 Firenze, via Fra' Giovanni Angelico n.52, 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 – 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 **“CONCORDATO PREVENTIVO C.P. 729/1995”**;

- 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

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 – MODALITÀ 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, nella sede del consiglio Notarile di Firenze in via dei Renai n. 23, alle ore 12.00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'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 *block out* informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### *B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI*

Le offerte residuali saranno rimesse alla valutazione del G.D. ai sensi dell'art. 572, 3° c.p.c.

Saranno in ogni caso considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, tale offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 60 (sessanta) 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;
- 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, pur se pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 60 (sessanta) 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.

## **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'art. 107 comma 3° L.F., e solo previo deposito a mani del Liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **90** (novanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, in caso di offerta pari almeno alla base d'asta; o decorrenti dal giorno dalla conferma di avvenuta accettazione dell'offerta residuale, nell'ipotesi di offerta residuale; 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 comma 4° L.F., 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% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 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%.

## **8 – CONFORMITÀ 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.

## **9 – REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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.

\* \* \*

Del presente avviso viene data pubblicità mediante il Portale Vendite Pubbliche, il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul quotidiano 'La Nazione'.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore giudiziale Dott. Roberto Cappelletti tel. 055/2654422 - e-mail [roberto.cappelletti@studio-cappelletti.it](mailto:roberto.cappelletti@studio-cappelletti.it) 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.

In Firenze il giorno 14/06/2021.

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE  
DOTT. ROBERTO CAPPELLETTI

