

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 127/2017**  
**Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla**  
**Curatore Dott. Marco Bettini**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Giusta provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato dott. Cosmo Crolla del 6 agosto 2018, si avvisa che **il giorno 27 novembre 2018, alle ore 9.30**, dinanzi al notaio dott. Daniele Muritano, nel suo ufficio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

*“Piena proprietà di fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale che insiste su un lotto di mq 1.417 ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino in località Samminiatello, posto tra la linea ferroviaria Pisa-Firenze e la via Gramsci che dal centro di Montelupo si ricongiunge con la strada statale T. Romagnola n.67. L'intervento edilizio, ultimato per quanto riguarda la parte strutturale e muraria ma da completare per quanto riguarda le opere di finitura, ha condotto alla realizzazione di n.3 unità immobiliari della tipologia “terra tetto” completamente indipendenti e di n.6 unità immobiliari con ingresso condominiale. Le unità immobiliari indipendenti sono ubicate agli estremi del fabbricato, dotate di un resede esclusivo dal quale si accede alla zona di ingresso e al garage, oltre che ad una lavanderia. Una scala interna collega il piano terreno con il piano primo, dove sono ubicati la cucina o angolo cottura, la zona pranzo-soggiorno, un servizio igienico e balconi, per poi proseguire al piano secondo dove sono ubicate le camere, un ripostiglio ed un servizio igienico, oltre ad un disimpegno e balconi. Dal piano secondo mediante scala interna si raggiunge la zona sottotetto. Le unità immobiliari con ingresso comune sono ubicate nella zona centrale del complesso. Tre di esse sono costituite al piano terreno da garage, una lavanderia e scala interna di collegamento al piano primo, a cui si accede anche dal vano scala condominiale, comprendente le camere, il servizio igienico e la zona cucina-soggiorno. Le altre tre unità immobiliari, il cui accesso avviene esclusivamente dal vano scala condominiale, sono costituite al piano terreno da un garage, dal quale si accede al vano scala condominiale munito di ascensore, al piano secondo da un angolo cottura, pranzo-soggiorno, una, due o tre camere oltre al servizio igienico e disimpegno e balconi. Dalla zona giorno, per mezzo di una scala interna, si raggiunge il piano sottotetto. L'intervento comprende anche la realizzazione della viabilità di collegamento tra la Via Gramsci e la Viabilità delle Ferrovie dello Stato ad uso pubblico, con i relativi sottoservizi quali la rete fognaria, elettrica, quella del metano, telefonia, pubblica illuminazione che, una volta completata, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale alla fine dei lavori. Allo stato attuale la strada risulta da completare nelle finiture.*

*Confini: Via Gramsci, Strada di lottizzazione, Viabilità FF. SS. ad uso pubblico.*

Individuazione catastale

*La strada, facente parte del primo stralcio delle opere di urbanizzazione, è rappresentata: al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino nel:*

*- Foglio di mappa 5, particella 1325, qualità ente urbano, superficie are 4, centiare 33;*

*al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel:*

*- Foglio di mappa 5, particella 1325, categoria area urbana, consistenza mq 433;*

*Il lotto urbanistico è rappresentato:*

*al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino nel:*

*- Foglio 5, particella 1324, qualità ente urbano, superficie are 14, centiare 17,*

*al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel:*

*- Foglio 5, particella 1324, categoria area urbana, consistenza mq 1417”;*

il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. **Luca Bartolini** in data **1.3.2018**, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il bene risulta libero.

Si precisa che il titolo di provenienza dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della vendita è costituito da un convenzione permutativa di cosa presente con cosa futura. Poiché l'acquirente della cosa futura ha già escusso la fideiussione prevista dall'art. 2 del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire, egli non può più chiedere l'adempimento di tale contratto da parte della società fallita.

<b>Prezzo base</b>	<b>euro</b>	<b>880.000,00</b>	(ottocentoottantamila/00)
<b>Aumento minimo</b>	<b>euro</b>	<b>5.000,00</b>	(cinquemila/00)
<b>Deposito cauzionale (*)</b>	<b>euro</b>	<b>88.000,00</b>	(ottantottomila/00)
<b>Prezzo base per le offerte residuali</b>	<b>euro</b>	<b>704.000,00</b>	(settecentoquattromila/00)
(*) 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.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, scarti di produzione, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e sui 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.

### MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Daniele Muritano, 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 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8, 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 (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico, indirizzo e-mail o PEC dell'offerente diverso da persona fisica e le generalità del legale rappresentante;
- 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, salvo quanto previsto *infra* in relazione alle c.d. "offerte residuali";
- 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 "**Curatela Fallimento n. 127/2017**";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);

- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente diverso da persona fisica, 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, la data e 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 presuppone l'effettiva 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 offerte irrevocabili di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8, alle ore 9.30 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 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, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte residuali 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 residuale più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta residuale 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 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.

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 il decorso del termine di cui all'art. 108, comma 1, l. fall. e solo previo deposito a mani della Curatela Fallimentare del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari intestati a "**Curatela Fallimento n. 127/2017**" (oppure previo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore), il tutto entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (che per le offerte inferiori alla base d'asta si produrrà a seguito dell'intervenuta accettazione da parte della procedura), 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; resta fermo in ogni caso che l'importo dell'IVA dovuta sul prezzo di aggiudicazione sarà versata direttamente alla curatela, prima o contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, 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%.

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, comma 1, l. fall.

### **REGIME FISCALE**

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. La vendita è soggetta a IVA con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

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 fallimentare dott. Marco Bettini con studio in Empoli, via Manzoni n. 7, tel.0571/72092 – e-mail [info@studio-bettini.it](mailto:info@studio-bettini.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.

\*\*\*

Empoli - Firenze, lì 3 settembre 2018

Il Curatore  
(*dott. Marco Bettini*)