

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento n. R.F. 67/17**  
**Curatore Fallimentare: Dott. Matteo Rondini**  
**Giudice Delegato: Rosa Selvarolo**

\* \* \* \*

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno 10 luglio 2019 alle ore 9.00 dinanzi al Dott. **Vincenzo Vettori**, Notaio in Montelupo Fiorentino, presso il suo studio secondario in Firenze, Via Mannelli n. 39 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un unico lotto, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa agli atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico e contrattuale (relativamente allo stato di occupazione del bene) in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

Porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze, Viale Spartaco Lavagnini n. 43, e precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano terreno rialzato, composta da otto vani compresa la cucina, tre servizi igienici ed accessori, con piccolo resede tergoale pertinenziale, oltre locale cantina al piano seminterrato.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 155, come segue:

- particella 81 subalterno 1, graffata con la particella 123, Viale Spartaco Lavagnini n. 43, piano T, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 10,5, superficie catastale mq. 238, totale escluse aree scoperte mq. 235, rendita Euro 2.304,69 (per l'appartamento);
- particella 81 subalterno 503, Viale Spartaco Lavagnini n. 43, piano S1, z.c. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 6, superficie catastale mq. 8, rendita Euro 22,62 (per la cantina).

Relativamente all'appartamento risultano attualmente numero quattro contratti di locazione ad uso ufficio aventi ad oggetto singoli vani, tutti della durata di

anni sei, in corso di validità, disponibili agli atti della procedura.

**Prezzo base d'asta** Euro 907.000,00

**Aumento minimo in caso di gara** Euro 5.000,00

**Deposito cauzionale** Euro 90.700,00

I beni immobili di cui al lotto unico risultano meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio banditore, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si fa espresso rinvia alla perizia in atti; si precisa comunque che l'immobile non è conforme urbanisticamente, risultando alcune difformità edilizie (realizzazione - in difformità all'ultimo stato legittimato - di un soppalco in legno nella camera con affaccio sulla chiostrina) per sanare le quali sarà necessario presentare, ove ne ricorrano i presupposti, una pratica edilizia di accertamento di conformità in

sanatoria, con oneri e spese a carico della parte aggiudicataria.

Resta comunque inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra il proprietario e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Ove sia necessario l'aggiornamento catastale per l'ipotesi in cui la planimetria catastale del bene non risulti corrispondente allo stato dei luoghi, questo dovrà essere effettuato prima del rogito notarile di trasferimento, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Il bene è già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, che sarà consegnato dagli organi della procedura al Notaio Banditore prima del rogito di trasferimento e che sarà da questo allegato al contratto di compravendita.

E' escluso il diritto di prelazione da parte dei conduttori.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

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

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo

base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 67/17 Tribunale di Firenze".

#### 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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra. Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

#### 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 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, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di seguito meglio indicata (prezzo ridotto in misura non superiore al 20% rispetto al prezzo base d'asta), a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

Unitamente all'offerta, come già sopra detto, dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo base d'asta, sopra indicato, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 67/17 Tribunale di Firenze".

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Vincenzo Vettori presso il suo studio secondario in Firenze, Via Mannelli n. 39 nel giorno ed ora sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il quinto (riduzione fino al 20%).

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre il quinto), il Notaio inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; 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 - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Curatore Fallimentare Dott. Matteo Rondini del saldo prezzo entro il termine massimo di 90 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, onorari ed accessori) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 100,00 +IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 200,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 300,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00. Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, Legge Fallimentare, il Curatore Fallimentare 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 di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col 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).

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.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Gli oneri fiscali e le altre spese relative alla vendita

all'asta, così come quelle relative all'atto di compravendita (come sopra detto), sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura concorsuale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore Fallimentare presso il suo studio in Firenze, Via G. del Pian dei Carpinì n. 96/6, Tel. 055-4378013.

Il Curatore Fallimentare

Dott. Matteo Rondini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it