

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 135/2016

Giudice Delegato: DOTT.SSA ROSA SELVAROLO

Curatore: DOTT.FEDERICA FECI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il **giorno dieci del mese di dicembre dell'anno duemilaventicinque**, alle ore 09.00 dinanzi al notaio Marta Santoni, presso il suo ufficio, in Firenze via Fra' Giovanni Angelico n.52, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

in Montaione località Forni, via Torri: complesso immobiliare a destinazione produttiva ora in disuso, composto da capannoni e manufatti di vetusta costruzione e in cattivo stato di manutenzione, oltre circostante terreno;

censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 91, particella 92, graffiata alla particella 87 sub. 502, cat.D/1, rendita euro 5.557,08.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi di Bagno a Ripoli del 6 settembre 2017 e successiva integrazione in data 31 gennaio 2025 (ove si evidenzia, in particolare, l'attuale impossibilità del cambio di destinazione d'uso; a tal proposito, si precisa che è stata presentata dalla curatela "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE A MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE/PROGETTI O APPORTI COLLABORATIVI COMUNQUE DENOMINATI, FINALIZZATI ALLA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO" al fine di richiedere allo stesso Comune di mantenere le previsioni di cui al vigente Regolamento Urbanistico, che indica, oltre al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso (laboratorio artigianale) e della SUL totale (circa mq 1.115,61, esclusi gli annessi), anche il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale o turistico ricettiva, con recupero della SUL esistente, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. Si evidenzia, come descritto in perizia, che non sono state rilevate significative difformità edilizie e catastali, fatta eccezione per una tettoia in elementi metallici e copertura in eternit, di modeste dimensioni, che dovrà essere demolita a cura e spese dell'assegnatario; si renderanno inoltre necessarie opere ai fini del rilascio dell'agibilità.

Prezzo base Euro 27.000/00

Aumento minimo Euro 5.000/00

Deposito cauzionale Euro 2.700 /00

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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Marta Santoni, mediante la Rete Aste Notarili-RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

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, 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);
- 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 dovrà essere munita di marca da bollo di euro 16/00.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 135/2016"; nel caso in cui la cauzione fosse già stata versata al Fallimento a mezzo bonifico bancario, l'assegno può essere

sostituito con copia del bonifico bancario da cui risultino gli estremi identificativi del bonifico stesso (CRO, TRN, Cod. Id., o simili);

- 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.

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 proprio studio in Firenze via Fra' Giovanni Angelico n.52, alle ore 09.00 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.

Non sono ammesse offerte residuali.

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^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 60 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° 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

La vendita sarà soggetta ad imposta Iva (con reverse charge se l'acquirente è soggetto Iva) imposta di registro di euro 200/00, imposta ipotecaria al 3% e imposta catastale al 1%.

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del Notaio incaricato Marta Santoni al tel. 055.667170 - mail msantoni@notariato.it o presso il Curatore Fallimentare al n. tel. 055.4378491 - mail federicafeci@commercialisti.fi.it o sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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

Firenze, 14 ottobre 2025

Il Curatore

(dott. Federica Feci)

