

TRIBUNALE DI FIRENZE
V SEZIONE CIVILE
FALLIMENTO: 130/2022
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa Selvarolo
CURATORE: Dott.ssa Adele Cancelmo

Il giorno 10 del mese ottobre dell'anno 2024, ore 12.15 dinanzi al Giudice Delegato, Dott.ssa Rosa Selvarolo avrà luogo la vendita senza incanto del lotto unico di seguito descritto:

Complesso immobiliare composto dal fabbricato denominato "Villa Fiorenza Martorelli" e dagli immobili limitrofi siti in Carcheri, loc. Ginestra Fiorentina, Comune di Lastra a Signa (FI), Via di Carcheri n. 211, oltre ad alcuni appezzamenti di terreno limitrofi. Come meglio di seguito descritto:

- **Corpo di fabbrica della villa padronale, "Villa Fiorenzi Martorelli"**, composto dalle seguenti unità immobiliari:

1- Appartamento in "Villa Fiorenzi Martorelli": il bene in oggetto fa parte dell'edificio principale ed è composto da ingresso, bagno camera, cucina soggiorno; la cucina affaccia sul retro dell'immobile e dà accesso alle scale che portano all'esterno. Ha due ingressi il principale al piano terra a sinistra dell'edificio in posizione angolare a comune con i sub 502 2 503. Il secondo dal resede comune in posizione tergale tramite una doppia scala. L'accesso all'unità immobiliare è da via Einstein n 13, dalla resede.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 particelle 395 sub 500; ca t. A /2, classe 3, cons. vani 3,5, r.c. € 161,39;

Foglio 40 part. 395 sub 511 b.c.n.c. ingresso a comune ai 500 - 501 -503 PT; Foglio 40 part 395 sub 512 b.c.n.c. ingresso a comune ai 500 -503 PT; b.c.c. Foglio 40 part. 395 sub 509 cat. C/2, cl. 7, cons. 14 mq. sup. Catast. 19 mq r.c. € 38,32, b.c.c. Foglio 40 particella 395 sub 500 -501-502-503-504-505-506-507-508 e particella 377 (quanto al resede, piscina, campo da tennis a comune) e b.c.n.c Foglio 40 particella 395 sub 510 a comune ai sub 500 -501-502-503-504-505-506-507-508 oltre strada di accesso da assegnare in comproprietà e individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

2- "Villa Fiorenzi Martorelli": il bene in oggetto è costituito dall'edificio principale della villa padronale c.d "Villa Martorelli"; l'accesso all'unità immobiliare avviene da più ingressi, il primo, il principale direttamente sul parco, in posizione centrale al corpo di fabbrica, il secondo, a destra in posizione angolare, ed il terzo a sinistra a comune con i sub 500, 501, e ingresso tergale per le cantine dell'immobile.

Sul fronte principale si trova anche la cappella gentilizia annessa sub 502.

Al piano seminterrato si trova la grande cantina. Al piano terreno dalla sala si trovano tre ampie sale, due ampi locali di servizio, in posizione angolare e tergale, dove si trovano anche due wc ed il locale caldaia. Al piano primo a cui si accede dalla scala, dotata di due accessi il primo da una delle sale ed il secondo dal vano comune agli altri due appartamenti del corpo di fabbrica, si trovano oltre a due ampie sale, una stanza adibita a studiolo, l'appartamento è costituito dall'ingresso, da un grande soggiorno con camino, un tinello a cui è annessa l'ampia cucina, un piccolo disimpegno che divide la zona giorno da quella notte che è da un disimpegno, un bagno, tre camere.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 part. 395 sub 503 cat. A/8, cl 4, vani 32,5, r.c. € 5.622,92 P.T. -

1- 2- S 1; quanto all'annessa cappella Foglio 40 part. 395 sub 502 cat. B/7, cl U cons. 171 mc, r.c. € 353,26, PT; Foglio 40 part. 395 sub 511 b.c.n.c. ingresso a comune ai 500 - 501 -503 PT; Foglio 40 part 395 sub 512 b.c.n.c. ingresso a comune ai 500 -503 PT;b.c.c. Foglio 40 part. 395 sub 509 cat. C/2, cl. 7, cons. 14 mq. sup. Catast. 19 mq r.c. € 38,32, b.c.c. Foglio 40 particella 395 sub 500 -501-502-503-504-505-506-507-508 e particella 377 (quanto al resede, piscina, campo da tennis a comune) e b.c.n.c Foglio 40 particella 395 sub 510 a comune ai sub 500 -501-502-503-504-505- 506-507-508 oltre strada di accesso da assegnare in comproprietà e individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

- **Corpo di fabbrica denominato "Casone" attiguo alla villa padronale, "Villa Fiorenzi Martorelli"**, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- 3- "Casone":** il bene in oggetto è visibile, guardando l'immobile dal parco condominiale a sinistra, l'ingresso e al piano terra a sinistra, in posizione, angolare e tergale dell'immobile. L'accesso all'unità immobiliare è laterale ed angolare dal parco, dalla resede condominiale circostante e dal passo pedonale a comune con le altre unità immobiliari.

L'appartamento è costituito dall'ingresso/camera, cucina, tramite una piccola scala si accede ad un corridoio finestrato esposto a nord su cui si affacciano tre camere e i due bagni, le camere si affacciano sul parco verso sud. Il magazzino ha accesso dal resede/parco.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 part. 395 sub 501 cat. A/2, cl. 3 cons. vani 6, r.c. € 511,29 piano T, oltre che dall'annesso magazzino Foglio 40 part. 395 sub 507 cat. C /2, cl. 7 cons. 12 m q, r.c. € 32,85 PT; Foglio 40 part. 395 sub 511 b.c.n.c. ingresso a comune ai 500 - 501 -5 03 -PT; b.c.c. Foglio 40 part. 395 sub 509 cat. C/2, cl. 7, cons. 14 mq. sup. Catast. 19 mq r.c. € 38,32, b.c.c. Foglio 40 particella 395 sub 500 -501-502-503-504-505-506-507-508 e particella 377 (quanto al resede, piscina, campo da tennis a comune) e b.c.n.c Foglio 40 particella 395 sub 510 a comune ai sub 500 - 501-502-

503-504-505-506-507-508 oltre strada di accesso da assegnare in comproprietà e individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

- 4- “Casone”:** appartamento costituito da una grande cucina tre camere due bagni oltre a disimpegni e un magazzino da cui si ha accesso dal resede principale del complesso.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 part. 395 sub 504 cat. A/2 cl. 3 cons vani 5, r.c. € 426,08 PT (quanto all'appartamento); Foglio 40 part. 395 sub 508 cat. C/2, cl. 8, con. 17 mq, r.c. € 64,09 PT (quanto alla rimessa), oltre b.c.c. Foglio 40 part. 395 sub 509 cat. C/2, cl. 7, cons. 14 mq. sup. Catast. 19 mq r.c. € 38,32, b.c.c. Foglio 40 particella 395 sub 500 -501-502-503-504-505-506-507-508 e particella 377 (quanto al resede, piscina, campo da tennis a comune) e b.c.n.c Foglio 40 particella 395 sub 510 a comune ai sub 500 -501-502-503-504-505-506-507-508 oltre strada di accesso da assegnare in comproprietà e individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

- 5- “Casone”:** appartamento costituito al piano terra da una grande cucina, con annesso bagno di servizio, al piano primo, a cui si accede da scala interna, da tre camere, un bagno, oltre al disimpegno da cui si accede alla grande terrazza. Al piano secondo si trova una piccola soffitta.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 particella 395 sub 505 cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, r.c. € 511,29 PT-1-2S1, oltre alle uu.ii. Foglio 40 particella 395 sub 509 cat. C/2, classe 7, cons. 14 mq,s u p. Ca tast. 19 mq r.c. € 38,32; B.c.c. sub 500-501- 502-503-504 -505 -506-507-508; Foglio 40 particella 395 sub 510 b.c.n.c. a comune ai sub 500-501-502-503 -504 -505-506-507-508 e particella 377 (Resede, piscina, campo da tennis a comune) e strada di accesso da assegnare in comproprietà ai beni nn. 1,2,3,4,5,6 e individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

- 6- Grande magazzino** ubicato all'interno dell'edificio denominato Casone.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 particella 395 sub 506 cat. C/2, cl. 7, cons. 35 mq, r.c. € 95,80 PT, oltre alle uu.ii. Foglio 40 particella 395 sub 509 cat. C/2, classe 7, cons. 14 mq,s u p. Ca tast. 19 mq r.c. € 38,32; B.c.c. sub 500-501- 502-503-504 -505 -506-507-508; Foglio 40 particella 395 sub 510 b.c.n.c. a comune ai sub 500-501-502-503-504 -505-506-507-508 e particella 377 (Resede, piscina, campo da tennis a comune) e strada di accesso da assegnare in comproprietà ai lotti 1,2,3,4,5,6 e individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

- Corpo di fabbrica denominato “Frantoio”**

7- Frantoio Trattasi di un vetusto corpo edilizio un tempo adibito a frantoio ora completamente recuperato e ristrutturato. Composto da due unità immobiliari ognuna composta da soggiorno cucina, bagno e camera, logge esterne ed ampio resede esterno con posti auto.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 p art.388 sub 1; cat. A/3, cl. 3, cons. vani 3, r.c. € 1 93, 67 PT, al Foglio 40 p art. 388 sub 2; cat. A/3, classe3, cons. vani 3, r.c. € 1 93, 67 PT ; al Foglio 40 part 388 sub 3 b.c.n.c. resede a comune ai sub 1 e sub 2, oltre pertinenza part. 319 mq 113 destinazione area rurale, oltre strada di accesso da assegnare in comproprietà e individuata dalla part. 173, 234, 371, 379, 366, 384, 368, 376, 386, 374 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle part. 370, 365, 369, 378, 381, 380, 375, 388, 385, 372.

- **Corpo di fabbrica denominato “Casina” ed “Ex Fienile”**

8- L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari suddette è denominato “**Casina**” trattasi di un vetusto complesso edilizio composto dalla casa contadina e da un attiguo ex fienile

Si trova ubicato in zona decentrata rispetto al corpo aziendale ed è composto da tre appartamenti. La prima delle unità immobiliari è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 part. 324 sub 1 cat. A/3, cl. 3, cons. vani 5, r.c. €322,79 -PT; Foglio 40 part. 324 sub 500 cat. A/3, cl. 3, cons vani 2,5, r.c. € 161,39 PT; Foglio 40 part. 324 sub 501 cat F/4; Foglio 40 part. 324 sub 5 cat. A/ 3, cl. 3, cons vani 4, r.c. € 258,23 PT – P1; Foglio 40 part. 324 sub 6 cat. A/3, cl. 3, cons v ani 4, r.c. € 258,23 pi ano T - 1; Foglio 40 part. 324 sub 7 b.c.n.c.. (resede a comune ai subalterni 3 ,4 ,5, 6, 500 e, a comune con il successivo bene n. 9, resede a comune e piscina, Foglio 40 part 387, F/1, oltre alla strada di accesso da assegnare in comproprietà ai beni 7, 8 e 9 e individuata dalla part 173, 234, 371, 379, 366, 384, 368, 376, 386, 374 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 370, 365, 369, 378, 381, 380, 375, 388, 385, 372; oltre le uu.ii. meglio descritte al Catasto Terreni del Comune di Lastra a Signa al f. 40 part. 316 mq 108 qualità seminativo cl. 4 r.d. 0.25 r.s.0,17 e part. 318 mq 27 destinazione area rurale.

9- L'immobile “Ex fienile” è composto da un piano seminterrato e da un piano terra. Ognuno degli appartamenti è composto da un soggiorno cucina, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa al Foglio 40 part. 324 sub 3 cat. A3, cl. 3, cons vani 3,5, r.c. € 225,95 P.T.; Foglio 40 part. 324 sub 4 cat. A/ 3, cl 3, cons vani 3,5 r.c. € 225,95 S1; e a comune con il precedente bene n. 8 Foglio 40 part 387 cat. F/1 oltre alla strada di accesso da assegnare in comproprietà ai beni nn. 7, 8 e 9 e individuata dalla part 173, 234, 371, 379, 366, 384, 368, 376, 386, 374 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 370, 365, 369, 378, 381, 380, 375, 388, 385, 372.

- **Appezamenti di terreno:**

10- Appezamenti di terreno riportati al catasto terreni del Comune di Lastra a Signa come segue:

Foglio	Part	Qualità	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
40	107	Seminativo, classe 4	2750	€ 6,39	€ 4,26
40	108/AA	Pasc. Cesp.	930	€ 0,24	€ 0,14
40	108/AB	Vigneto classe 2	550	€ 2,70	€ 2,56
40	110/AA	Seminativo, classe 4	2240	€ 5,21	€ 3,47
40	110/AB	Uliveto classe 3	700	€ 1,27	€ 1,08
40	110/AC	Vigneto classe 2	3000	€ 14,72	€ 13,94
40	127	Pasc. Cesp.	1130	€ 0,29	€ 18,00
40	198	Bosco Misto classe 1	700	€ 0,90	€ 0,22
40	221	Seminativo classe 4	80	€ 0,19	€ 0,12
40	222/AA	Seminativo, classe 4	2700	€ 6,27	€ 4,18
40	222/AB	Vigneto classe 2	4600	€ 22,57	€ 21,38
40	380	Vigneto classe 2	17730	€ 86,99	€ 82,41
40	378	Vigneto classe 2	8050	€ 39,50	€ 37,42
40	394	Uliveto Classe 3	1110	€ 2,01	€ 1,72

Oltre strada di accesso individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380.

Foglio	Part	Qualità	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
40	381	Vigneto classe 2	5600	€ 27,48	€ 26,03
40	365				
40	170AA	Seminativo classe 3	902	€ 3,26	€ 1,86
40	170AB	Vigneto classe 2	1898	€ 9,31	€ 8,82
40	369	Vigneto classe 2	11060	€ 54,26	€ 51,41
40	370	Seminativo, classe 4	610	€ 1,42	€ 0,95
40	372	Uliveto Classe 3	12740	€ 23,03	€ 19,74
40	142AA	Uliveto classe 3	1050	€ 1,90	€ 1,63
40	142AB	Incolt. Prod.	3050	€ 0,32	€ 0,16
40	385	Vigneto classe 2	3000	€ 14,72	13,94
40	169/AA	Incolt. Prod.	98	€ 0,01	€ 0,01
40	169/AB	Uliveto classe 3	352	€ 0,64	€ 0,55
40	375	Vigneto classe 2	15950	€ 78,26	€ 74,14

Oltre Strada di accesso da assegnare in comproprietà ai beni nn. 7, 8 e 9 e individuata dalla part. 173, 234, 371, 379, 366, 384, 368, 376, 386, 374 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 370, 365, 369, 378, 381, 380, 375, 388, 385, 372.

Si evidenzia, inoltre, che nei registri ARTEA alla data del 09/06/2015 prot. ARTEA 126212 del 09/06/2015, sull'intera estensione delle proprietà gestiti dall' Az. Agricola "Madonnina del Chiaro" Damiani snc di Anna e Alessandro Damiani, di cui parte della stessa è descritta nella presente relazione, relativa al procedimento di esecuzione immobiliare, la totale superficie vitata è pari ad 05 ha 00 are, 88 ca, su un totale di vedi tabella sotto riportata, e che le superfici rivendicabili a Chianti (DOCG) è pari 2ha 80are 00 ca.

Che nel 2015 all' dall' Az. Agricola "Madonnina del Chiaro" Damiani snc di Anna e Alessandro

Damiani sono stati riconosciuti RUP Pac 2015 pari ad euro 2.992,32.

Si precisa inoltre che i diritti di impianto e rimpianto sono scaduti il 31/07/2016

11. Tre appezzamenti di terreno riportati al Catasto Terreni del Comune di Lastra a Signa come

segue:

Foglio	Part	Qualità	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
41	21	Bosco Misto classe 2	42230	€ 28,35	€ 6,54
41	22	Bosco Misto classe 2	20015	€ 13,44	€ 3,10
41	266	Bosco Misto classe 2	260	€ 0,17	€ 0,04

Sulle part. 21 e 266 grava servitù di passo da esercitarsi con ogni automezzo meccanico a favore dei terreni foglio 41 part. 171 e 265.

12. Appezzamenti di terreno riportati al catasto terreni del Comune di Lastra a Signa come segue:

Foglio	Part	Qualità	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
40	115	Bosco Ceduo classe 2	1250	€ 0,77	€ 0,19
40	117	Bosco Misto classe 1	290	€ 0,37	€ 0,09
40	93AA	Seminativo classe 4	62	€ 0,14	€ 0,10
40	93AB	Bosco Ceduo classe 1	2478	€ 2,56	€ 0,77
40	96	Seminativo classe 3	7740	€ 27,98	€ 15,99
40	112	Bosco Ceduo classe 2	1050	€ 0,65	€ 0,16
40	113	Pasc. Cespug. Classe U	1810	€ 0,47	€ 0,28
40	125	Seminativo classe 4	1150	€ 2,67	€ 1,78
40	338 (ex 118)	Pascolo Classe U	1020	€ 0,53	€ 0,26
40	340 (ex 120)	Bosco Ceduo classe 3	3980	€ 1,44	€ 0,62
40	343 (ex 124)	Bosco Ceduo classe 2	1540	€ 0,95	€ 0,24
40	346 (ex 143)	Bosco Ceduo classe 3	10810	€ 3,91	€ 1,67
40	355 (ex 317)	Vigneto classe 2	73612	€ 361,17	€ 342,16
40	358 (ex 317)	Vigneto classe 2	260	€ 1,28	€ 1,21
40	331 (ex 111)	Vigneto classe 2	2270	€ 11,40	€ 10,55
40	333 (ex 111)	Vigneto classe 2	190	€ 0,93	€ 0,88
40	334 (ex 114)	Seminativo classe 4	13060	€ 30,35	€ 20,23
40	336 (ex 114)	Seminativo classe 4	1960	€ 4,56	€ 3,04
40	348 (ex 196)	Seminativo classe 4	990	€ 2,30	€ 1,53
40	349 (ex 196)	Seminativo classe 4	880	€ 2,05	€ 1,36
40	350 (ex 219)	Seminativo classe 4	5260	€ 12,22	€ 8,15
40	352 (ex 220)	Seminativo classe 4	4060	€ 9,44	€ 6,29
40	354 (ex 220)	Seminativo classe 4	650	€ 1,51	€ 1,01
40	359 (ex 94)	Seminativo classe 3	5910	€ 21,37	€ 12,21
40	361(ex 94)	Seminativo classe 3	210	€ 0,76	€ 0,43
40	362 (ex 97)	Seminativo classe 4	7560	€ 17,57	€ 11,71
40	364 (ex 97)	Seminativo classe 4	1730	€ 4,02	€ 2,68

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova, comprensiva degli arredi presenti nelle unità immobiliari, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Gli arredi presenti nelle unità immobiliari hanno valore pari a € 7.720,00, meglio descritto nella perizia estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE € 3.007.720,00

OFFERTA MINIMA € 2.250.000,00 (pari al 75% ca. del prezzo base)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara l'AUMENTO MINIMO sarà pari ad € 60.000,00 (pari al 2% del prezzo base)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 9-10-2024 presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Firenze.** Si invita a verificare, preliminarmente, sul portale del Tribunale <http://www.tribunale.firenze.giustizia.it> le modalità di accesso alle Cancellerie e la prenotazione di appuntamenti.

Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora di deposito che saranno apposte dal cancelliere 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;
- 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 secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. c.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso la Cancelleria, 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 e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo (non oltre 90

giorni dall'aggiudicazione);

6) marca da bollo, € 16,00, da apporre sul modulo dell'offerta.

Unitamente all'offerta dovrà essere allegati i seguenti documenti:

- a) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente;
- b) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- c) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- d) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore;
- e) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- g) per l'ipotesi di cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d'identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- h) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante **assegno circolare intestato a “Fallimento n° 130/2022 RF”** che dovrà essere depositato entro il termine previsto per la presentazione dell’offerta, ovvero **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 9-10-2024 presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Firenze.**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L’esame delle offerte e l’eventuale gara avverranno all’udienza fissata per il **giorno 10-10-2024 ore 12.15 avanti il Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo.**

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 Giudice 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 90 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.

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 versamento del saldo prezzo a mezzo bonifico bancario, oltre imposte di legge, ove dovute, entro il termine massimo di 90 giorni dall’aggiudicazione definitiva, pena, per l’aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell’atto di trasferimento, da rogarsi entro i 30 giorni successivi il versamento del saldo prezzo, sarà affidata al Notaio Dott. Luca Livi del Distretto di Firenze, Pistoia e Prato, con oneri (imposte, spese, onorari ed accessori) a carico dell’aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni per legge e/o per destinazione, e con tutte le limitazioni e gli oneri negli atti di provenienza e 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. Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia in atti, da cui risultano alcune difformità che non risultano tali da compromettere la commerciabilità del bene. Spese e oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene resteranno a carico dell'aggiudicatario Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione dell'intestazione catastale e alla predisposizione delle planimetrie catastali, ove necessario per la stipula dell'atto di trasferimento, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare abitativa, se richiesto dalla vigente normativa sui trasferimenti immobiliari. Tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento di materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente sulle unità immobiliari oggetto della presente vendita al momento della consegna, saranno a esclusiva cura e spese

dell'aggiudicatario. Resta in ogni caso inteso che tutte le norme di cui alle convenzioni ex Legge 865/1971 risulteranno comunque applicate e/o applicabili al bene oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare 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.

REGIME FISCALE

Sarà quello applicabile al momento dell'atto di vendita. 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.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'Avviso di vendita sarà pubblicato

- a) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.fallcoaste.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeka.it, www.subito.it, www.immobiliare.it, e www.gateway.com, unitamente alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- b) sul PVP ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario, almeno 30 giorni prima dell'udienza di vendita.

Firenze, 31/07/2024