

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 15/2017

Giudice Delegato: DOTT.SSA ROSA SELVAROLO
Curatore: DOTT.ROBERTO TORELLI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 27/02/2025, alle ore 10.00, dinanzi al Notaio Simone Ghinassi, 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

- Villetta bifamiliare ad uso civile abitazione arredata con annesso box auto, in Comune di Greve in Chianti, (FI), Località Dudda, Via San Michele con giardino privato, nonché giardino e piscina condominiale, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune **nel Foglio 98:**

Abitazione - n.c. 19:

Particella 255, Sub.508, piano terra e primo, Categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 146, Rendita Catastale Euro 1.030,33,

Box:

Particella 255, Sub.509, piano S1, Categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 58, superficie catastale mq. 58, Rendita Catastale Euro 182,72;

oltre parti comuni.

Stato di possesso: Libero.

Prezzo base	Euro	212.667
Aumento minimo	Euro	10.000
Deposito cauzionale	Euro	21.267
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	191.400

n.b. Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 2

- Villetta bifamiliare ad uso civile abitazione arredata con annesso box auto, in Comune di Greve in Chianti, (FI), Località Dudda, Via San Michele con giardino privato, nonché giardino e piscina condominiale, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune **nel Foglio 98:**

Abitazione - n.c. 21:

Particella 255, Sub.510, piano terra e primo, Categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 143, Rendita Catastale Euro 1.030,33;

Box:

Particella 255, Sub.511, piano S1, Categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 58, superficie catastale mq. 58, Rendita Catastale Euro 182,72,

oltre parti comuni.

Stato di possesso: Libero.

Prezzo base	Euro	212.652
Aumento minimo	Euro	10.000
Deposito cauzionale	Euro	21.265
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	191.387

n.b. Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Le parti a comune dei Lotti 1 e 2 risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) **al Foglio 98, Particella 225, Sub. 17**, la strada di accesso alle abitazioni ed al deposito del GPL interrato; e dalla **Particella 516**, la piscina ed il resede.

LOTTO 3

- **Piena proprietà** di terreno fabbricativo in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Via del Cesto, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune **nel Foglio 42, Particelle: 822 – 1104 – 1105 – 1106 – 1110 – 1111 – 1118 – 1119 – 1120 – 1123 – 1131 – 1132 – 1134 – 1140 – 1143 – 1146 – 1154 – 1155 – 1156 – 1160 – 1162 – 1169 – 1170 – 1172 – 1173 – 1178 – 1179 – 1181 – 1183 – 1185 – 1188 – 1190 – 1192 – 1194 – 1196 – 1202**, per una superficie catastale complessiva di mq. 11.967

- **Piena proprietà della quota di 1398/3000 (milletrecentonovantotto/tremillesimi)** di terreno fabbricativo in Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via del Cesto, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune **nel Foglio 42, Particelle: 1182 – 1187 – 1199 – 1200**, per una superficie di catastale complessiva di mq. 723;

- **Piena proprietà della quota di 3/5 (tre/quinti)** di terreno fabbricativo in Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via del Cesto, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune **nel Foglio 42, particelle: 556 – 580 – 581 – 582 – 583 – 669 – 670 – 823 – 824 – 889 – 1086 – 1098 – 1100 – 1109 – 1113 – 1115 – 1116 – 1117 – 1121 – 1122 – 1126 – 1127 – 1130 – 1133 – 1135 – 1138 – 1139 – 1141 – 1142 – 1148 – 1153 – 1157 – 1159 – 1163 – 1166 – 1168 – 1171 – 1174 – 1177 – 1180 – 1184 – 1186 – 1189 – 1191 – 1193 – 1195 – 1197 – 1198 – 1201**, per una superficie catastale complessiva di mq. 15.117.

Stato di possesso: Libero.

Prezzo base	Euro	913.347
Aumento minimo	Euro	10.000
Deposito cauzionale	Euro	91.335
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	822.013

n.b. Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Ettore Cosentino in data 28/09/2017, rettificata in data 13/06/2018 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

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. Simone Ghinassi, 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 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio incaricato, in Firenze, Piazza Massimo D'Azeglio n.20, 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 e indicazione del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta previsto per le offerte residuali 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 **"Fallimento n.15/2017"**
- 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

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, 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.

L'importo del deposito cauzionale rimane invariato anche in presenza di offerte residuali.

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, presso il Consiglio Notarile di Firenze in Firenze, Via dei Renai n.23, alle ore 10.00 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 di cui al precedente punto a), saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta pari alla base d'asta per le offerte residuali, tale offerta resterà ferma, per l'offerente per i 60 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 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 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, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente per i 60 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 gli adempimenti di cui all'art. 107, comma 3 L.F., e solo previo deposito a mani del curatore fallimentare del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione (in caso di offerta pari almeno alla base d'asta), o entro il termine massimo di 60 giorni dal giorno della conferma di avvenuta accettazione dell'offerta residuale (nell'ipotesi di offerta residuale), pena, in caso di mancato rispetto del termine da parte dell'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 curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), 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 dei fabbricati sarà soggetta ad Iva per opzione della parte venditrice, con applicazione del reverse charge nei casi previsti dalla normativa, con Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa per gli appartamenti ed imposta ipotecaria e catastale nella complessiva misura del 4% quanto all'ufficio. Per gli immobili sarà applicata IVA separata con aliquota di legge sugli arredi. 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 Curatore Dott. Roberto Torelli tel. 055/2346542 – e-mail info@studiotorelli.it, sul P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche Legge 132/2015), sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sulla rivista quindicinale Aste Giudiziarie.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Il Curatore del fallimento
(Dott. Roberto Torelli)

