

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 6/2009
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore: dott. Silvio De Lazzer

* * * *

Fallimento n. 170/2019
Giudice Delegato: dott. Cristian Soccia
Curatore: dott. Stefano Casagni

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **25 marzo 2025**, alle **ore 12:00** dinanzi al notaio dott. Vincenzo Gunnella nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n.187, la curatela del fallimento n. 170/2019, anche in nome e per conto del fallimento n.6/2009, con riguardo al compendio di proprietà di quest'ultima procedura, porrà unitariamente in vendita, in presenza di offerte irrevocabili avanzate nei termini e alle condizioni che seguono, il seguente complesso immobiliare, posto in Firenze, Località Cascine del Riccio, via delle Cinque Vie, n. 51, comprensivo sia di particelle di proprietà del fallimento reg. fall n. 6/2009, che del fallimento reg. fall. n. 170/2019, meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta nell'interesse di entrambe le procedure dall'arch. Andrea Barbara S. Juarez in data 15 luglio 2024, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e dei rispettivi proprietari, nonché per la loro situazione di fatto e di diritto:

LOTTO UNICO

Casa colonica di circa 365 mq. di superficie calpestabili oltre aree esterne, per una superficie commerciale complessiva determinata in 508 mq., circondata da appezzamenti di terreno di superficie pari a oltre 13.800 mq..

La colonica si sviluppa su due piani fuori terra, posta in un contesto agricolo, a destinazione negozio/ristorante (cat. catastale C/1), esercitata in passato sotto l'insegna Casale dei Ricci. Si accede tramite un ingresso carrabile che conduce all'area esterna alberata destinata a parcheggio.

La colonica risulta libera e in discreto stato di manutenzione.

Si segnala, che, come risulta dalla perizia del CTU citata, risultano varie precisazioni in ordine allo stato urbanistico, edilizio e catastale del Lotto, che potrebbero essere rilevanti per la corretta valutazione del medesimo, come indicato dal CTU.

Descrizione catastale del Lotto:

Beni di proprietà del Fallimento n.6/2009

- al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il fabbricato in oggetto è censito nel foglio 144, particella 154 subalterno 501, graffato con la particella 2747, zona censuaria 3[^], categoria C/1, classe 4[^], metri quadrati 438, rendita euro 11.966,41;

- al Catasto Terreni del suddetto Comune parte dell'appezzamento di terreno è censito nel foglio 144, particelle 2746 e 2750, superficie catastale complessiva 9.093 metri quadrati, reddito dominicale complessivo euro 42,26, reddito agrario complessivo euro 16,43,

Beni di proprietà del Fallimento n.170/2019

- al Catasto Terreni del Comune di Firenze la restante parte dell'appezzamento di terreno circostante il fabbricato è censito nel foglio 144, particelle 497, 2665, 2669, 2670 e 2751, superficie complessiva di metri quadrati 4.805, reddito dominicale complessivo euro 21,71, reddito agrario complessivo euro 8,42.

Prezzo base
Aumento minimo

Euro 759.000
Euro 20.000

Deposito cauzionale	Euro	75.900
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	570.000

N.B. Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

PRESCRIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Con la partecipazione all'asta gli offerenti prendono atto e si obbligano, in caso di aggiudicazione, a provvedere tempestivamente alla demolizione della tettoia a servizio dell'attività di somministrazione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 199 della L.R. n. 65/14, in adempimento dell'ordinanza di demolizione n. 196/2023 dell'11 aprile 2023 emessa dal Comune di Firenze, a cui ha fatto seguito il sollecito ottemperanza del 22 settembre 2023 (pratica ispettorato n. 123/2023).

CONDIZIONI DI VENDITA

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, 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 Legge 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. Vincenzo Gunnella, 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 Masaccio n.187 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, indirizzo e-mail e 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 o a quello previsto per le offerte minime (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, da intestarsi interamente a "Fallimento n. 170/2019";
- 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), nonché 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 implicita 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 suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari o superiore 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 MINIME (RESIDUALI)

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte minime pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta stabilita per le offerte minime sopra indicata;

- in caso di unica offerta, almeno pari alla base d'asta per le offerte minime, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte minime 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 minima 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 l'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta piena, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;

- in tutti i casi sopra indicati, invece, in cui l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta piena, ma almeno pari alla base d'asta per le offerte minime, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta minima; 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 blackout informatico e della conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, 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 120 (centoventi) 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, il censimento 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 spese e gli oneri per gli adempimenti catastali, la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita avrà il seguente regime fiscale:

- il fabbricato sarà assoggettato ad IVA 22%, in caso di esercizio da parte della curatela dell'opzione prevista dall'art. 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/72, con applicazione del regime di reverse charge, se disposto dalla legge, ovvero a imposta di registro del 9%, in caso di mancato esercizio di tale opzione, oltre imposte ipotecaria e catastale;
- i terreni saranno soggetti ad imposta di registro, ipotecarie e catastali.

Il prezzo di aggiudicazione sarà attribuito al fabbricato e ai terreni in base alla proporzione dei valori agli stessi rispettivamente assegnati nella relazione di stima e, nell'ambito dei terreni, sarà ripartito con analogo criterio tra quelli appartenenti a ciascuna delle due procedure.

Le procedure venditrici si riservano di indicare nel definitivo contratto di compravendita il regime fiscale prescelto per il fabbricato.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico delle procedure esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquote o di diversa imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per le procedure e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal curatore, dott. Stefano Casagni, tel. 055.23.40.436/7 – e-mail casagni@studiotanini.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Firenze, 15 gennaio 2025

I curatori

(dott. Silvio De Lazzer)



(dott. Stefano Casagni)

