

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 284/2016
Giudice Delegato: dr.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore: dr. Neri Bonami Lori

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **27/10/2026** alle ore **12:00** dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Compendio immobiliare in Sovigliana – Vinci, via Leonardo da Vinci n.120 costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra così meglio descritto:

1) locale a destinazione artigianale ubicato in porzione di piano terra e piano primo, comunicanti tra loro attraverso scala interna. A corredo di dette particelle vi è porzione di strada vicinale posta a nord del fabbricato;

2) locale a destinazione commerciale ubicato in porzione di piano terra, avente accesso indipendente mediante lo spazio esterno;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci i beni in oggetto sono censiti nel foglio 52, particella 398, subalterni:

- 502, graffato con la particella 1309, categoria D/2, rendita euro 3.386;
- 503, categoria C/1, classe 6^a, metri quadrati 263, rendita euro 5.501,04; e
- 505, categoria F/3.

A detti beni compete la quota proporzionale e condominiale dei seguenti beni comuni non censibili:

- foglio 52, particella 398, subalterno 504, graffata con la particella 1310, a comune ai tre immobili sopra descritti;
- foglio 52, particella 1312, a comune ai tre immobili sopra descritti, e alla proprietà confinante.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Sergio Luzzi in data 6 maggio 2017, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 577.079,11
Aumento minimo	€ 20.000,00
Deposito cauzionale	€ 57.707,91
Prezzo base per le offerte residuali	€ 432.809,33

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.

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 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. Si segnala che eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nell'avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

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 FORMALIZZAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso il Notaio Incaricato o presso uno dei Notai periferici, presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente;

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Firenze Fallimento R.F. n. 284/2016**".

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.

- 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.

- Nessuna altra indicazione (né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

- L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

4) il deposito della somma sopra determinata per cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile;

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 12:00 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.

a) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte 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 trenta 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 blackout 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 e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come determinato dal Curatore medesimo, il tutto entro il termine massimo di **n.120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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 per ciascun lotto; 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 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

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.

La vendita sarà esente da IVA, salva espressa indicazione di assoggettabilità all'imposta da parte della società proprietaria qualora venga adottata la modalità di vendita tramite la presente procedura di vendita.

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. Neri Bonami Lori tel. 055/2639103 – e-mail: info@studiobonamilori.it e sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e

sul portale delle vendite pubbliche e sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze.

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

Firenze, li 13.07.2026

Il Curatore
(dott. Neri Bonami Lori)
