

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 193/2017 R.F.
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore: dott. Sandro Santi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 3 maggio 2022, alle ore 12, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

PREMESSO

- che la procedura competitiva viene esperita a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato in data 14/03/2022, preso atto di una proposta irrevocabile di acquisto pervenuta al Curatore in data 10/03/2022.

- che in caso di mancanza di gara il lotto unico costituito dai beni in appresso meglio descritti, sarà aggiudicato al soggetto che ha già depositato offerta irrevocabile di acquisto, al prezzo di euro 90.000 (novantamila).

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

Porzione di fabbricato in Greve in Chianti, fraz. San Polo, via di Rubbiana n. 56/58 e più precisamente l'unità immobiliare a destinazione produttiva/artigianale, disposta su due livelli (terreno e primo) e composta da un grande locale di forma regolare ad uso officina, in parte soppalcato, al piano terreno; un locale ad uso ufficio, spogliatoio, servizio, due ripostigli e disimpegno al piano primo; completa la proprietà un resede esclusivo ove è presente una tettoia sul lato nord.

al Catasto Fabbricati di Greve in Chianti nel foglio 19, particella 238 sub. 500 graffata alla particella 602, cat. C/3, classe 5[^], mq. 185, rendita euro 859,90;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Marco Pasquini in data 21 maggio 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.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che a seguito di Autorizzazione Paesaggistica n. 2012/27 del 16 aprile 2012 era stata depositata SCIA (Busta edilizia n. 194/2017) che prevedeva la totale ristrutturazione del fabbricato con la realizzazione di tre unità immobiliari a destinazione residenziale; detta SCIA, a seguito di richiesta da parte della Curatela, è stata archiviata con provvedimento del Comune di Greve in Chianti prot. n. 18479 dell'11 ottobre 2018.

Si rileva altresì quanto riportato nell'atto Tita del 15 ottobre 1986 rep.n. 45.678/11.971, trascritto il 17 ottobre 1986 al n. 17.336 part.: "ove il Comune di Greve retrocedesse ai signori Casalini e Serni il terreno rappresentato dalla particella 502 del foglio 19, da esso espropriato e pertanto ne divenissero nuovamente proprietari, si intende concesso alla

società acquirente il diritto di passo con ogni mezzo, attraverso il cancello esistente per l'accesso diretto al resede acquistato col presente atto".

Prezzo base	€ 90.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 9.000

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Libero

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. Vincenzo Gunnella mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' 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.

MODALITA' 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 deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n. 193/2017**";
- 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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

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.

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 **20 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 e dovrà avvenire entro il termine di 15 giorni dal deposito del saldo prezzo, 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 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 Iva per opzione del cedente.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita, nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica 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.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione, oltre IVA di

legge, spettante alla società Gobid International Auction Group Srl per la gestione della pubblicità e lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione:

Scaglione	Aliquote per scaglione
Fino a 500.000 euro	2,5%
Da 500.001 euro	2%

Il pagamento della commissione suddetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi prima o contestualmente al perfezionamento della vendita, sul seguente conto corrente:

IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486
BIC/SWIFT: PASCITM1K07

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni in oggetto, sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche
- sul Portale Avvisi Notarili
- sul portale della Gobid International Auction Group srl, www.gorealbid.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Santi tel. 055/482776 – e-mail santis@big-san.it, e sul sito internet www.gorealbid.it.

Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare la Gobid International Auction group srl ai seguenti recapiti: **0737/786344** oppure inviare una mail all'indirizzo **logistica@gobid.it**.

E' possibile, altresì, contattare direttamente il Curatore, dott. Sandro Santi tel. 055 475285– e-mail santis@big-san.it, anche per la consultazione della documentazione relativa ai beni in vendita.

Firenze, lì 22 marzo 2022

Il curatore del fallimento
(dott. Sandro Santi)

