

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 163/2014
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Curatore: dott. Gino Mazzi



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 27 giugno 2017, 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 e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di vendita, sito in Pontassieve, via dei Mandorli n. 65/67/71/73, è formato da quattro unità immobiliari del tipo terra-tetto e quattro box auto seminterrati, ad esse direttamente collegati, oltre dieci posti auto scoperti su area in adiacenza alle unità medesime. Gli immobili fanno parte di un più ampio edificio di recente costruzione, inserito in lottizzazione residenziale (denominata Comparto Le Sieci ESR – SIE 1) nel comune di Pontassieve, frazione Le Sieci, località I Mandorli, a circa 5 km dal centro di Pontassieve e a circa 15 km da Firenze.

L'edificio (contraddistinto nel piano di lottizzazione dalla lettera "M") si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto ed è formato, oltre che dalle quattro unità terra-tetto di cui alla presente vendita, da ulteriori quattro appartamenti, per complessive otto unità abitative e otto box auto al piano seminterrato. A questi ultimi si accede dalla Via dei Mandorli al civico n. 73/A per mezzo di ingresso carrabile, dotato di apertura automatica telecomandata, e rampa carrabile; dai terra-tetto in oggetto anche per mezzo di vano scala e ascensore interni.

Gli ingressi principali, posti al livello stradale e costituiti da cancelli che immettono in resede, sono a quota inferiore rispetto alla quota dei piani terra degli alloggi.

La struttura dell'edificio è in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate e inserti in facciata rivestiti in cotto, manto di copertura in tegole portoghesi, finiture di discreta qualità.

L'intero fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione stante la relativamente recente costruzione (fine lavori 24.04.2008). Le unità oggetto di stima non sono mai state abitate e pertanto manifestano alcuni modesti fenomeni dovuti a incuria, soprattutto nei resedi esterni e nei giardini.

I dieci posti auto scoperti sono parte di più ampia area destinata a parcheggio privato all'interno della medesima lottizzazione, area ubicata nell'area adiacente a nord del fabbricato e ad essi si accede dalla Via dei Mandorli per mezzo di strada interna privata.

LOTTO 1

L'unità immobiliare - la prima a sinistra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli - ha ingresso principale dal civico n. 65 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario e posteriore dall'adiacente area a parcheggio sul fronte opposto del fabbricato.



Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- piano seminterrato: autorimessa
- piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno, disimpegno, due porticati;
- piano primo: due camere (di cui una con guardaroba), due bagni, disimpegni, oltre due terrazze;
- piano sottotetto: due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resede esterno, in parte sistemato a giardino in parte lastricato.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 25 di terrazze, mq 10 di porticati esterni e circa mq 225 di resede.

Sono compresi nella vendita:

- il locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, avente altezza interna è di cm 240 e una superficie utile lorda di circa mq 70;
- il terzo posto auto da sinistra per chi guarda il fabbricato principale avente superficie catastale di mq. 12.

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto risultano censiti nel foglio 89 particelle:

- 888, subalterni:

- 1, cat. A/2, classe 5[^], vani 8,5, rendita euro 943,82;
- 9, cat. C/6, classe 4[^], mq. 63, rendita euro 188,71;
- 501, b.c.n.c., aiuole;
- 18, b.c.n.c., corridoio ai garage;

- 890, subalterni:

- 12, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 501, b.c.c., posto auto;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuole;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 386.400
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 38.640

Si precisa che il valore del prezzo base è così composto: euro 380.800 per terratetto e box auto, euro 5.600 per il posto auto.

LOTTO 2

L'unità immobiliare, la seconda a sinistra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli, ha ingresso principale dal civico n. 67 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- piano seminterrato: autorimessa
- piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno (con aereazione forzata), disimpegno;
- piano primo: due camere (di cui una con guardaroba), due bagni (di cui uno con aereazione forzata, l'altro comunicate con camera), disimpegni, oltre due terrazze;
- piano sottotetto: due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resedi esterni frontale e tergale, in parte sistemati a giardino in parte lastricati.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 17 di terrazze e circa mq 100 di resede.

Sono compresi nella vendita:

-- il locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, avente altezza interna è di cm 240 e una superficie utile lorda di circa mq 70;

-- il quarto posto auto da sinistra per chi guarda il fabbricato principale avente superficie catastale di mq. 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particelle:

- 888, subalterni:

--- 2, cat. A/2, classe 5[^], vani 8, rendita euro 888,31;

--- 10, cat. C/6, classe 4[^], mq. 64, rendita euro 191,71;

--- 501, b.c.n.c., aiuole;

--- 18, b.c.n.c., corridoio ai garage;

- 890, subalterni:

--- 13, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31.

--- 501, b.c.c., posto auto;

--- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuole;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 364.800
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 36.480



Si precisa che il valore del prezzo base è così composto: euro 359.200 per terratetto e box auto, euro 5.600 per il posto auto.



LOTTO 3

L'unità immobiliare, la seconda a destra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli, ha ingresso principale dal civico n. 71 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- piano seminterrato: autorimessa
- piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno (con aereazione forzata), disimpegno;
- piano primo: due camere (di cui una con guardaroba), due bagni (di cui uno con aereazione forzata, l'altro comunicante con camera), disimpegni, oltre due terrazze;
- piano sottotetto: due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resedi esterni frontale e tergale, in parte sistemati a giardino in parte lastricati.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 17 di terrazze e circa mq 95 di resede.

Sono compresi nella vendita:

-- il locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, avente altezza interna è di cm 240 e una superficie utile lorda di circa mq 70 che al momento del sopralluogo effettuato dal perito risultava occupato da materiale di cantiere, materiale di risulta, masserizie ed in discrete condizioni di manutenzione;

-- il dodicesimo posto auto da sinistra per chi guarda il fabbricato principale avente superficie catastale di mq. 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particelle:

- 888, subalterni:

--- 5, cat. A/2, classe 5[^], vani 8, rendita euro 888,31;

--- 15, cat. C/6, classe 4[^], mq. 64, rendita euro 191,71;

--- 501, b.c.n.c., aiuole;

--- 18, b.c.n.c., corridoio ai garage;

- 890, subalterni:

--- 21, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;

--- 501, b.c.c., posto auto;

--- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuole;



Stato di possesso: Libero.



Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 363.200
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 36.320

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che il valore del prezzo base è così composto: euro 357.600 per terratetto e box auto, euro 5.600 per il posto auto.

LOTTO 4

L'unità immobiliare, la prima a destra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli, ha ingresso principale dal civico n. 73 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- piano seminterrato: autorimessa
- piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno, disimpegno, due porticati;
- piano primo: due camere (di cui una con guardaroba), due bagni, disimpegni, oltre due terrazze;
- piano sottotetto: due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resede esterno, in parte sistemato a giardino in parte lastricato.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 25 di terrazze, mq 10 di porticati esterni e circa mq 400 di resede.

Sono compresi nella vendita:

- il locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, avente altezza interna è di cm 240 e una superficie utile lorda di circa mq 70 che al momento del sopralluogo effettuato dal perito risultava occupato da materiale di cantiere, materiale di risulta, masserizie ed in discrete condizioni di manutenzione;
- il tredicesimo posto auto da sinistra per chi guarda il fabbricato principale avente superficie catastale di mq. 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particelle:

- 888, subalterni:
 - 6, cat. A/2, classe 5^A, vani 8,5, rendita euro 943,82;
 - 16, cat. C/6, classe 4^A, mq. 63, rendita euro 188,71;
 - 501, b.c.n.c., aiuole;
 - 18, b.c.n.c., corridoio ai garage;

- 890, subalterni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 22, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 501, b.c.c., posto auto;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuole;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 394.400
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 39.440

Si precisa che il valore del prezzo base è così composto: euro 388.800 per terratetto e box auto, euro 5.600 per il posto auto.

LOTTO 5

Il quinto posto auto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, con superficie catastale di mq 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particella 890, subalterni:

- 14, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuola;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 6.000
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 600

LOTTO 6

Il sesto posto auto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, con superficie catastale di mq 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particella 890, subalterni:

- 15, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuola;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	6.000
Aumento minimo	€	500
Deposito cauzionale	€	600

LOTTO 7

Il nono posto auto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, con superficie catastale di mq 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particella 890, subalterni:

- 18, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuola;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	6.000
Aumento minimo	€	500
Deposito cauzionale	€	600

LOTTO 8

Il decimo posto auto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, con superficie catastale di mq 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particella 890, subalterni:

- 19, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuola;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	6.000
Aumento minimo	€	500
Deposito cauzionale	€	600



LOTTO 9

L'undicesimo posto auto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, con superficie catastale di mq 12.

Al Catasto del Comune di Pontassieve i beni in oggetto sono censiti nel foglio 89 particella 890, subalterni:

- 20, cat. C/6, classe 1[^], mq. 12, rendita euro 22,31;
- 500, b.c.n.c., piazzale ed aiuola;

Stato di possesso: Libero.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 28 maggio 2015 e 10 dicembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	6.000
Aumento minimo	€	500
Deposito cauzionale	€	600

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.

Si evidenzia, come riportato nelle perizie agli atti, che per gli immobili in oggetto:

- Non risulta prodotta la certificazione di abitabilità;
- nei piani sottotetti di tutte le unità immobiliari sono state rilevate altezze massime variabili da cm 266 a cm 277, maggiori dell'altezza autorizzata nei progetti edilizi, ossia cm 240, in vani adibiti a soffitta, quindi non abitabili. La difformità è stata rilevata altresì dalla Polizia Municipale nei sopralluoghi in data 29.03.2010 e 06.05.2010, con contestuale verbale, trasmissione degli esiti ai competenti uffici e avvio di procedimento penale per abuso edilizio;
- nei piano terra delle unità di cui al sub 2 e sub 5 si rileva una diversa conformazione del profilo del terrazzo prospiciente l'ingresso, comunque di modesta entità;

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica degli immobili il perito ha dichiarato necessaria la presentazione di Accertamento di conformità in sanatoria o, in alternativa, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. In caso di regolarizzazione

edilizia con Accertamento di conformità in sanatoria e relativo aggiornamento catastale, redazione di Certificato di abitabilità, il perito ha indicato prudenzialmente un costo di euro 12.000,00 oltre IVA, per l'ammontare di oneri, sanzioni e spese tecniche per ciascuna unità immobiliare, che è stato sottratto dal valore finale di stima.

Si dà atto inoltre che:

- Per mezzo di deposito di Docfa n. prot. FI0143055, del 21.10.2016 l'area urbana di cui alla ex p.lla 890 sub 1 è stata soppressa, costituendo il Bene Comune Non Censibile (piazzale ed aiuola) a servizio di tutti i posti auto scoperti di cui alla p.lla 890 e delle unità immobiliari di cui alla p.lla 888 (oltre che della p.lla 889, ossia il fabbricato contiguo a quello oggetto di stima). Al Bene Comune Non Censibile è stato assegnato il nuovo identificativo catastale, ossia il sub 500 della medesima p.lla 890;
- Per mezzo di deposito di Docfa n. prot. FI0143052, del 21.10.2016 il posto auto per disabili di cui alla ex p.lla 890 sub 10 è stato soppresso, costituendo il Bene Comune Censibile a servizio delle unità immobiliari di cui alla p.lla 888. Al Bene Comune Censibile è stato assegnato il nuovo identificativo catastale, ossia il sub 501 della medesima p.lla 890, con i seguenti dati di classamento: Categoria C6, Consistenza e Superficie Catastale mq 16, Rendita € 29,75.

Si rileva infine quanto riportato negli atti di provenienza in ordine ad adempimenti e parti comuni

In particolare:

“ ... Per le opere di urbanizzazione, riferite all'intero comparto di lottizzazione, i cui lavori sono stati eseguiti e completati a cura dei lottizzanti, la parte acquirente si impegna ed obbliga - per sé ed i suoi aventi causa - di partecipare, pro quota, alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria da ripartirsi fra tutti i fabbricati che costituiscono la lottizzazione come previsto dall'articolo 15 della convenzione per atto ai rogiti del Notaio Teti in data 3 luglio 2003 citata in premessa compresa la manutenzione del verde pubblico del comparto come disciplinata dall'articolo 20 della stessa convenzione e gravanti sui lottizzanti e/o loro aventi causa ... ” .

“... Viene dato e preso atto tra le parti:

- che su porzione della Particella 882 (ottocentottantadue) Subalterno 1 (uno) [destinata a verde, strada e parcheggi pubblici e da cedere gratuitamente al Comune di Pontassieve come da convenzione urbanistica innanzi citata] sono stati realizzati 2 (due) pozzi artesiani per l'emungimento dell'acqua occorrente all'irrigazione dei giardini privati di pertinenza dei cinque fabbricati;

- che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pozzi fa carico pro quota ai proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiranno...”

Si precisa che la p.lla 882 sub 1 è stata soppressa ed ha generato l'attuale p.lla 1035.

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 12.00 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. 163/2014";
- 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 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^o 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.

L'eventuale ripartizione del corrispettivo tra le varie classi di beni soggette a differente aliquota o imposta avverrà con riferimento ai valori di perizia, eventualmente riproporzionati tra loro.

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

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 aggiudicazione.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dr. Gino Mazzi tel. 055289124 – e-mail ginomazzi@commercialisti.fi.it e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.dobank.com e www.venditegiudiziali.it.

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

Firenze, lì, 27.03.2017

Il Curatore
(Dott. Gino Mazzi)

