

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 143/2014**

**Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Curatore: dott.ssa Cinzia Reali**



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **24 luglio 2018, 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:

DESCRIZIONE DEI BENI

Villetta con ampia pertinenza che si sviluppa su due piani fuori terra oltre a locali accessori al piano seminterrato, posta in San Miniato, viale Guglielmo Marconi n. 58, costituita da due unità ad uso civile abitazione, due unità ad uso autorimessa ed una unità ad uso deposito e più precisamente:

LOTTO 19

Appartamento per civile abitazione con due garage di pertinenza e ampio resede esclusivo con accesso carrabile da via A. Capitini. L'appartamento è situato al piano terra rialzato del più ampio fabbricato descritto, con ingresso pedonale da Viale G. Marconi, è costituito da loggia, ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio e studio, disimpegno notte, due camere e un bagno; tramite un ingresso di servizio posto sul lato nord-ovest dell'edificio si accede direttamente alla sala da pranzo. L'appartamento è dotato di impianti risalenti all'epoca della costruzione, pavimenti in graniglia e rivestimenti dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno, alcune delle porte interne sono stata smontate; le aperture esterne sono dotate per la maggior parte di avvolgibili in plastica in pessime condizioni di manutenzione, due finestre ed una porta finestra sono dotate invece di persiane in legno in cattivo stato di manutenzione. I vani esterni delle finestre e della porta-finestra esistenti risultano occlusi con muratura in blocchi di laterizio, per impedire il bivacco abusivo da parte di estranei.

Fanno parte del lotto anche: l'autorimessa con accesso dal resede tergale da via Capitini, che è costituita da un unico vano, collegato al locale ad uso rustico sovrastante da una scala a chiocciola in ferro, avente accesso tramite disimpegno anche dall'esterno dal resede di pertinenza. Inoltre è ricompreso nel presente lotto un ulteriore garage, composto da un unico vano, costituito da unico corpo di fabbrica adiacente al fabbricato sul lato nord est.

Stato di possesso: Libero.

Al Catasto Fabbricati di San Miniato quanto in oggetto è censito nel foglio 17, particella 316, subalterni:

- 14, cat. C/6, classe 2[^], mq. 13, rendita euro 65,16;
- 15, cat. C/6, classe 2[^], mq. 23, rendita euro 115,22;
- 16, cat. A/2, classe 3[^], vani 8, rendita euro 782,95;



Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geometra Cesare Lami in data 2 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.

Prezzo base	€ 175.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 17.500



LOTTO 20

Appartamento per civile abitazione con due locali cantina di pertinenza e ampio resede esclusivo con accesso carrabile da realizzarsi su viale G.Marconi. Attualmente si accede al lotto esclusivamente tramite accesso pedonale su Viale G.Marconi. L' appartamento avente ingresso al piano terra tramite vano scala, si sviluppa interamente al piano primo e risulta così composto: ingresso disimpegno, sala pranzo, cucina, ripostiglio ed ampio soggiorno, zona notte con disimpegno, quattro camere e due bagni; dal disimpegno notte si accede ad una veranda dalla quale a sua volta si accede ad un'ampia terrazza posta sul lato nord-est. E' di pertinenza dell'appartamento la soffitta situata nel sottotetto accessibile da una botola dotata di scala retrattile. Sul fronte sud-ovest è posto un terrazzo accessibile direttamente dalla camera e dal soggiorno.

L'appartamento è dotato di impianti risalenti all'epoca della costruzione, pavimenti in marmo tipo travertino e gres porcellanato, rivestimenti dei bagni in ceramica, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono state trafugate, la veranda è costituita da una struttura in alluminio anodizzato e vetro, avvolgibili in plastica in medie condizioni di manutenzione, le due porte finestre sono dotate invece di persiane in legno in cattivo stato di manutenzione.

Fanno parte del lotto anche una centrale termica posta al piano terra, avente accesso esclusivamente dall'esterno oltre alle cantine poste al piano seminterrato le quali sono dotate di impianto elettrico non più a norma, pavimento in cemento e infissi in legno in cattivo stato di manutenzione.

Stato di possesso: Libero.

Al Catasto Fabbricati di San Miniato quanto in oggetto è censito nel foglio 17, particella 316, subalterni:

- 13, cat. C/2, classe 1[^], mq. 39, rendita euro 60,43;
- 17, cat. A/2, classe 3[^], vani 9, rendita euro 880,82;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geometra Cesare Lami in data 2 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 rileva come descritto in perizia che al fine di rendere completamente indipendente il presente lotto dovranno essere realizzate le seguenti opere edilizie, per le quali occorrerà inoltrare al Comune di San Miniato la dovuta comunicazione di inizio lavori ai sensi della L.R. 65/2014:

- rimozione del collegamento, presente nella veranda, che dà accesso al locale rustico sottostante: eseguibile con la rimozione in toto o in parte della scala a chiocciola e la conseguente realizzazione di un piccolo riquadro di solaio;
- realizzazione del passo carrabile su viale G.Marconi, da realizzarsi in adiacenza al lato sud-est del fabbricato, per permettere l'accesso diretto all'ampio resede di pertinenza.

Prezzo base	€ 195.000
-------------	-----------

Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 19.500

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)

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 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. 143/2014**";
- 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 **90** 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 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 imposta di registro come per legge.

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.ssa Cinzia Reali tel. 055/361870 – e-mail "reali.c@dada.it" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li, 7 maggio 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Curatore
(dot. ssa Cinzia Reali)