

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 26/2015
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore dott.: Gianni Sismondi



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **6 novembre 2018**, 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

Porzioni del complesso immobiliare già denominato "**Villa Sant'Anna**" posto in **Prato, via Gabriele D'Annunzio nn. 8 /10/12**, avente accesso tramite un ingresso carraio (n.c. 10) e pedonale (n.c. 8-12) su via D'Annunzio; un vialetto alberato con direzione pressoché rettilinea, conduce all'unità principale.

Più precisamente trattasi di:

A)

unità ad uso civile abitazione che si struttura su due piani fuori terra, oltre seminterrato, evidenziato da basse finestre lucifere che prospettano il piazzale di accesso meccanizzato.

Un'ampia scala con balaustra a colonna in pietra bianca consente l'accesso ad una quota più alta lastricata in analogo materiale lapideo, con un decoro geometrico di rigiro e illuminazione incassata nel pavimento, e funge da terrazza prospiciente l'ingresso di rappresentanza. Sul lato sx rispetto al fronte principale e comunque alla stessa quota, si espande la medesima terrazza con forma a L. La porzione più a ridosso dell'unità principale presenta un manufatto edilizio, con attrezzatura per cucina esterna. Tornando all'ingresso principale, con portoncino a lunetta centinata e sormontato da una terrazza sostenuta da due colonne in marmo si ha accesso ad un locale con vani finestra posti in posizione simmetrica sul fronte opposto, mentre sul lato sx si trovano due porte a doppia anta con al centro una grande scala semi-elicoideale rivestita in marmo bianco venato; sulla sx un soggiorno, con accesso garantito sempre da due porte a doppia anta. Dall'ingresso tramite un corridoio si ha luogo, in fondo a sx, alla cucina dotata di ripostiglio e pilozzo; sul lato dx, proseguendo il corridoio, abbiamo, da sx a dx, la porta di accesso all'impianto elevatore, la porta di accesso a antibagno e bagno (entrambi caratterizzati da un parato rigato verde/nero) oltre, ancora con porta a doppia anta, un ulteriore locale adibito a studio con ben tre finestre prospettanti l'esterno. Tornando sui nostri passi verso l'ingresso, a cui risulta collegato direttamente, abbiamo un locale adibito a sala da pranzo, con intonaco caratterizzato da decori floreali a rilievo. Percorrendo la già citata scala centrale in marmo che poi collega i tre piani dell'immobile si perviene al secondo piano, con sbarco in una zona giorno del tutto simile a quella del piano sottostante; a questo locale risulta collegata, tramite due vani porta a due ante, una camera matrimoniale corredata di vano spogliatoio e bagno esclusivo con vasca, wc e bidet sospesi e lavabo doppio. Sul lato sx rispetto allo sbarco della scala si sviluppa un corridoio di distribuzione ad altre tre camere sempre dotate di spogliatoio e bagno privato.

La medesima scala sopra menzionata conduce anche al piano terreno, che si trova parzialmente interrato sul lato dx rispetto allo sbarco della scala medesima, ove un locale

caratterizzato da pavimento in marmo bianco venato con inserti di colore giallo costituisce la distribuzione a tutto il piano; sul lato dx un piccolo spogliatoio, sul lato sx un corridoio con anti-wc e wc finiti con un intenso colore grigio e da questo, proseguendo oltre il vano porta di accesso all'impianto elevatore, un locale di servizio/office che dà luogo anche al vano tecnico del medesimo impianto elevatore, la cucina di servizio a piano caratterizzata da toni cromatici grigi, con pavimento arricchito da un decoro geometrico. Percorrendo il corridoio a ritroso sul lato sx un'apertura libera centinata introduce a un ampio locale (catastalmente denominato "cantina"), di fatto un salone corredato da caminetto sul fronte opposto in diretto collegamento con il piazzale esterno prospettante la valle, sia tramite le finestre e uscita con la parte sottostante la scala monumentale.

Sul lato lungo sul fronte opposto si torna all'ampio disimpegno della scala interna, mentre da un'ulteriore porta posta sul lato sx si ha accesso a due vani contigui, senza illuminazione naturale, adibiti l'uno a spazio di lavoro-studio, l'altro a deposito.

Costituiscono pertinenza i percorsi adibiti alla viabilità meccanizzata di servizio e pedonale in battuta di cemento misto ghiaia e cordonato, area a parcheggio, sul lato sx, nelle immediate prossimità del cancello, ampie superfici trattate a prato con siepi e alberatura di medio ed alto fusto.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di Prato nel foglio 53 particella 48 subalterno 512 graffata alla particella 204 subalterno 507, cat. A/8, classe 3[^], vani 27,5, rendita euro 7.314,32;

B)

unità ad uso civile abitazione contigua alla precedente sviluppantesi su un solo piano fuori terra, con l'ingresso dal resede nella immediata prossimità dell'accesso all'autorimessa posta al termine della rampa collegata alla viabilità meccanizzata del giardino fino a via D'Annunzio. Tale resede, delimitato frontalmente da una ringhiera con cancelletto in ferro, è corredato da siepi di varia natura oltre al camminamento pedonale, mentre nella parte finale opposta si trova un'attrezzatura di cucina all'aperto in muratura, con pavimento lastricato in pietra grigia e una tettoia con montanti e traversi in legno e copertura a incanniccato, mentre nella parte posteriore del medesimo manufatto edilizio si trovano contatori e sezionatori utenze. Superato il portoncino di ingresso si ha accesso alla zona giorno, separata dal medesimo da una struttura bassa in muratura ed un pilastro con cornici di rigiro che si ripetono diffusamente in tutti i locali; dal soggiorno accede ad un piccolo disimpegno ove, sul lato sx, una porta dà luogo a anti-wc e wc con lavabo e wc. Proseguendo oltre, sempre sulla sx, si apre la zona pranzo, con due porte-finestre contrapposte e da questa, tramite una porta a due ante, alla cucina, dotata di office (due distinti locali) con lavanderia e pilozzo. La zona notte si sviluppa frontalmente rispetto al portoncino di ingresso con i locali che si aprono sul lato sx rispetto al senso di percorrenza; quindi abbiamo una camera, una ulteriore con anticamera e bagno a doppio lavabo, wc, bidet e doccia, una ulteriore con caratteristiche del tutto simili. Da tale locale si ha accesso ad un vano guardaroba completamente attrezzato sui quattro lati. Il corridoio di distribuzione termina con una porta a due ante che dà luogo ad altra unità, precisamente l'Unità C.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di Prato nel foglio 53 particella 48 subalterno 513 graffata alla particella 204 subalterno 508, cat. A/8, classe 1[^], vani 10,5, rendita euro 2.033,55;

C)

Unità immobiliare ad uso autorimessa il cui ingresso principale avviene dal piazzale contiguo l'accesso all'unità precedentemente descritta; percorso il primo tratto rettilineo per oltre 20 mt. di profondità, un vano porta sul lato dx dà luogo ad una porzione di

immobile allestita come piccolo appartamento, di natura abusiva; a seguire abbiamo sul lato dx una cucina completamente attrezzata aperta sullo spazio soggiorno-pranzo, il tutto separato da un setto color rosso vivo con anta a scomparsa che immette nella "zona notte" dotata di bagno con lavabo con mobile a incasso e piano in marmo giallo, bidet, wc con dispositivo Sanitrit e doccia. A seguire le due camere passanti, entrambe con attrezzatura armadio in laminato bianco: si evidenzia che gli ambienti fin qui descritti non presentano requisiti di abitabilità circa i rapporti aero-illuminanti, essendo dotati esclusivamente di finestre con apertura a vasistas a filo soffitto. Tornando nel disimpegno di distribuzione caratterizzato da un'ampia armadiatura patinata color tortora si perviene ad una zona ripostiglio/lavanderia/stireria con un ulteriore ripostiglio; in questa zona, in tre distinti locali, troviamo le attrezzature impiantistiche che servono l'unità principale (A), quali caldaia, cisterna con autoclave, armadio elettrico con sezionatori di zona. Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di Prato nel foglio 53 particella 204 subalterno 509, cat. C/6, classe 5[^], mq. 279, rendita euro 1.815,55.

L'intero compendio contempla anche dei terreni limitrofi "a parco" di complessivi mq. 5.615 identificati quali "*beni comuni non censibili*", ossia la p.lla 48/514 del Fg. 53, unitamente alla p.lla 204/510. Inoltre fa parte del compendio anche la p.lla 204/507 per la porzione denominata quale "giardino esclusivo" dell'Unità A di mq. 1.870

Stato di possesso: gli immobili sopra descritti risultano occupati senza titolo, con obbligo di rilascio dei beni entro 90 giorni dalla aggiudicazione provvisoria.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Gian Pietro Bartolini nel mese di luglio 2015, 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:

- lo spazio circostante le unità immobiliari (resedi e viabilità interna), non risulta rappresentato nella sua attuale conformazione fisica, specialmente per quanto concerne il parcheggio privato a ridosso del confine su via D'Annunzio;
- per l'Unità C sono state rinvenute difformità come da verbale di verifica dei luoghi del 05/05/2015 redatto dall'arch. Gian Pietro Bartolini;

Si rileva inoltre che l'unità C è legata da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari di cui alla lettera A e B giusta atto autenticato Nardone del 17.07.2003 rep. n. 45572, trascritto a Prato il 5 agosto 2003 al n. 6053 part.; pertanto tale unità immobiliare non può essere ceduta separatamente dalle unità abitative principali.

Prezzo base	€ 2.500.000
Aumento minimo	€ 25.000
Deposito cauzionale	€ 250.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.250.000



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



Sono compresi nel prezzo di vendita parte degli arredi anche di pregio presenti negli immobili, sia nell'unità A) che nell'unità B); il valore complessivo di tali beni risulta essere pari alla percentuale del 2,42 % del prezzo base, ovvero, se diverso, del prezzo di aggiudicazione ed è già ivi ricompreso. Per la individuazione di tali mobili e arredi si fa riferimento alla citata perizia dell'arch. Bartolini.



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

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA E TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA

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 Vincenzo Gunnella, 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/PEC 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 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. 26/2015";
- 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 espressa 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 del giorno sopra indicato.

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- 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.

b) 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, purchè 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 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** (novanta) **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:

- Imposta di Registro per le unità immobiliari;
- IVA per i mobili e gli arredi.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad imposte/aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima e come già in precedenza individuato.

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. Gianni Sismondi tel. 055.244876 – e-mail sismodi@studiosq.it, e sul Portale Vendite Pubbliche (sito internet: pvp.giustizia.it) e sul sito astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la consultazione della relativa documentazione presso il curatore, nonché procedere alla visita del bene posto in vendita nei giorni 24/9/2018 e 16/10/2018, alle ore 15,30 e sempre previo appuntamento.

* * *

Firenze, 31 luglio 2018

II CURATORE
(dott. Gianni Sismondi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it