

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 87/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **18 giugno 2019 alle ore 10.00**, dinanzi al notaio

Francesco Monasta, Notaio in Firenze, nel suo studio in

Firenze, viale Lavagnini 14, avrà luogo la vendita con

offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili

secondo le modalità di seguito esposte

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 (lotto 2 in perizia)

IN COMUNE DI FIRENZE

VIA ORCAGNA 12

Piena proprietà di ufficio con ingresso al n. 12 di via

Orcagna, piano terreno, (prima unità immobiliare da sinistra

guardando il fabbricato dalla medesima via) composto da ampio

vano di mq 89 netti che affaccia direttamente su via Orcagna

con vetrate e portefinestre di ingresso oltre a bagno e

antibagno. Tale unità risulta censita al Catasto Fabbricati

del Comune di Firenze nel Foglio 104, particella 949,

subalterno 268, di categoria A/10, classe 5, consistenza 3,5

vani, Rendita Catastale di Euro 1.563,57.

	A detto bene spetta anche la quota di 14,40/1000 della cabina	
	elettrica distinta al Catasto Fabbricati del Comune di	
	Firenze nel Foglio 104, dalla particella 949, subalterno 3,	
	di categoria D/1 e Rendita Catastale di Euro 38,00.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dall'architetto Alessandra Rinaldi in data 19	
	novembre 2014, 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	Euro 150.000,00
	Aumento minimo	Euro 7.500,00
	Deposito cauzionale	Euro 15.000,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro 112.500,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale.	
	<u>LOTTO 2 (lotto 3 in perizia)</u>	
	<u>IN COMUNE DI FIRENZE</u>	
	<u>VIA ORCAGNA 8/A</u>	
	Piena proprietà di ufficio con ingresso al n. 8/A di via	
	Orcagna, piano terreno (seconda immobiliare da sinistra	
	guardando il fabbricato dalla medesima via) composto da ampio	
	vano di mq 23 netti che affaccia direttamente su via Orcagna	
	da portefinestre di ingresso oltre a bagno e antibagno. Tale	
	unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di	
	Firenze nel Foglio 104, particella 949, subalterno 269, di	

categoria A/10, classe 5, consistenza 1,5 vani, Rendita

Catastale di Euro 670,10.

A detto bene spetta anche la quota di 4,12/1000 della cabina

elettrica distinta al Catasto Fabbricati del Comune di

Firenze nel Foglio 104, dalla particella 949, subalterno 3,

di categoria D/1 e Rendita Catastale di Euro 38,00.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti

redatta dall'architetto Alessandra Rinaldi in data 19

novembre 2014, 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 Euro 48.000,00

Aumento minimo Euro 2.400,00

Deposito cauzionale Euro 4.800,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 36.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso

di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 3 (lotto 4 in perizia)

IN COMUNE DI FIRENZE

VIA ORCAGNA 4-6

Piena proprietà di ufficio con ingresso al n. 4 di via

Orcagna, piano terreno (prima unità immobiliare da destra

guardando il fabbricato dalla medesima via) composto da ampio

vano di mq 141 netti che affaccia direttamente su via Orcagna

da vetrate e portefinestre di ingresso, un magazzino di mq.

	28,70 netti, un secondo deposito di mq 5,05 netti oltre bagno	
	e disimpegno. Tale unità risulta censita al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 104, particella	
	949, subalterno 270, di categoria A/10, classe 5, consistenza	
	5,5 vani, Rendita Catastale di Euro 2.457,04.	
	A detto bene spetta anche la quota di 24,41/1000 della cabina	
	elettrica distinta al Catasto Fabbricati del Comune di	
	Firenze nel Foglio 104, dalla particella 949, subalterno 3,	
	di categoria D/1 e Rendita Catastale di Euro 38,00.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dall'architetto Alessandra Rinaldi in data 19	
	novembre 2014, 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 Euro 287.000,00	
	Aumento minimo Euro 15.000,00	
	Deposito cauzionale Euro 28.700,00	
	Prezzo base per le offerte residuali Euro 215.250,00	
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale.	
	<u>LOTTO 4 (lotto 1 in perizia)</u>	
	<u>IN COMUNE DI FIRENZE</u>	
	<u>VIA ORCAGNA 8/13</u>	
	Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione con	
	ingresso al n. 8/13 di via Orcagna, attraverso cancello al	

livello stradale e percorso pedonale posto al livello del

piano primo fuori terra, tipo terra-tetto a tre piani fuori

terra, fa parte del secondo corpo di fabbrica a sinistra

oltre la parte coperta del percorso pedonale che si diparte

da via Orcagna - a detto bene spetta anche la quota di

10,72/1000 della cabina elettrica distinta al Catasto

Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 104, dalla

particella 949, subalterno 3, di categoria D/1 e Rendita

Catastale di Euro 38,00 -, oltre a box auto posto al piano S1

- a detto bene spetta anche la quota di 0,75/1000 della

cabina elettrica distinta al Catasto Fabbricati del Comune di

Firenze nel Foglio 104, dalla particella 949, subalterno 3,

di categoria D/1 e Rendita Catastale di Euro 38,00.

Tali unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune

di Firenze nel Foglio 104, particella 949, subalterno 217, di

categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, Rendita

Catastale di Euro 1.391,85 (appartamento) e Foglio 104,

particella 949, subalterno 35, di categoria C/6, classe 8,

consistenza 17 metri quadrati, Rendita Catastale di Euro

140,48 (box auto).

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti

redatta dall'architetto Alessandra Rinaldi in data 19

novembre 2014, 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	Euro 391.000,00
	Aumento minimo	Euro 15.000,00
	Deposito cauzionale	Euro 39.100,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro 293.250,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.	
	<u>CONDIZIONI DI VENDITA</u>	
	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 ed 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.	
	<u>GRAVAMI</u>	
	Si dà notizia che sui beni in parola gravano le seguenti formalità:	
	<u>beni di cui ai Lotti 1-2-3-4</u>	

	- trascrizione n. 2438 R.P. del 3 febbraio 2014 di	
	sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di	
	Firenze del 10 aprile 2013 rep. n. 87/2013 a favore della	
	"Massa dei Creditori del Fallimento della in	
	Liquidazione" e contro la ""	
	(gravante su beni di maggior consistenza);	
	- iscrizione di ipoteca legale (art. 77 del DPR 602/1973)	
	n. 2595 R.P. del 12 giugno 2012 a favore della "Equitalia	
	Centro Spa" e contro la "M per	
	complessivi E. 559.087,46 a garanzia di un debito di Euro	
	279.543,73 (gravante su beni di maggior consistenza);	
	- Convenzione edilizia stipulata con atto di rogiti notaio	
	Montano in data 29 gennaio 2003 rep. n. 35540 (inerente la	
	realizzazione del piano di recupero dell'area ex viola)	
	trascritta a Firenze il 10 febbraio 2003 al n. 3610 R.P. a	
	favore del Comune di Firenze e contro la società	
	"Investimenti Edilizi Ariosto S.r.l.";	
	- servitù di elettrodotto sulla cabina elettrica (Foglio	
	104, particella 949, subalterno 3) e servitù di passo	
	pedonale e carrabile per la gestione, l'esercizio e la	
	manutenzione sulla rampa (Foglio 104, particella 949,	
	subalterno 2) per una fascia lunga m. 70 e larga m. 4	
	costituite a favore di "Enel Distribuzione S.p.a." con	
	atto autentificato dal notaio Calosi il 12 giugno 2006 al n.	
	7526/1446 di rep. e fasc., registrato a Firenze il 22	

	giugno 2006 al n. 3659 e trascritto a Firenze il 23 giugno	
	2006 ai nn. 18249, 18250 e 18251 R.P.;	
	- trascrizione n. 6384 R.P. del 27 marzo 2013 di	
	pignoramento con atto giudiziario del 5 febbraio 2013 rep.	
	n. 1542 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e	
	Piacenza e contro la società " in	
	liquidazione" (gravante su beni di maggior consistenza);	
	- iscrizione n. 10341 R.P. del 23 dicembre 2003 con atto	
	di mutuo rogato dal notaio Montano il 18 dicembre 2003	
	rep. n. 37910 originariamente gravante sull'intero	
	complesso edilizio e frazionato con atto rogato dal notaio	
	Francesco Steidl il 3 maggio 2007 rep. n. 51319, in forza	
	del quale su ciascuno dei beni in oggetto grava un'ipoteca	
	frazionata a garanzia di una quota corrispondente ad un	
	subalterno e precisamente:	
	- quota n. 27 - subalterni 217 e 35 - ipoteca E.	
	525.000,00;	
	- quota n. 82 - subalterno 268 - ipoteca E. 300.000,00;	
	- quota n. 81 - subalterno 269 - ipoteca E. 120.000,00;	
	- quota n. 80 - subalterno 270 - ipoteca E. 510.000,00.	
	Dette formalità saranno cancellate a cura della società	
	venditrice come detto in seguito.	
	<u>MODALITÀ DI VENDITA</u>	
	La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.	
	Francesco Monasta di Firenze, 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, personalmente od a mezzo di terza persona, dovrà recarsi entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato Francesco Monasta in Firenze, viale Lavagnini 14, o presso uno dei Notai "Periferici" dal partecipante individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità e l'indicazione documentata della residenza, ed in caso di offerta presentata da terza persona, 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 (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico

	ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente, visura camerale	
	aggiornata - 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) la 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 "Curatela Fallimento n. 87/2013";	
	- 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 dei poteri di firma

attestanti la rappresentanza, ovvero delle delibere

autorizzative, dai certificati del Registro delle Imprese

presso la Camera di Commercio ove necessarie.

FORME DI OFFERTE

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

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, viale Lavagnini, 14, a partire dalle ore 10:00 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.

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 all'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, il 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'articolo 107 terzo comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta (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 comma 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%.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, i beni in oggetto dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita dei garage è soggetta ai seguenti trattamenti fiscali alternativi:

- nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara all'atto dell'aggiudicazione la volontà di destinare il suddetto garage a pertinenza ex art. 817 c.c. della suddetta abitazione, la vendita è soggetta alla medesima disciplina fiscale prevista per la vendita dell'abitazione di cui è pertinenza;

- in mancanza della suddetta dichiarazione di destinazione a pertinenza, la vendita del garage sarà esente dall'I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) D.P.R. 633/72 e pertanto la quota del prezzo di aggiudicazione ad esso attribuibile sarà assoggettata alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fatta salva l'applicazione delle disposizioni ed aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento. In caso di variazioni di aliquote o imposizione per intervenute modifiche di legge è onere dell'aggiudicatario

corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e

con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto

di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e

senza diritto di risoluzione della vendita. La procedura

si riserva di esercitare l'opzione per l'applicazione

dell'IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) del DPR

633/72. Nel caso in cui sia esercitata l'opzione per

l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8-

ter) del D.P.R. 633/72 e la vendita sia effettuata nei

confronti del cessionario che agisce nell'esercizio di

impresa, arte o professione (soggetto passivo IVA) verrà

applicato il meccanismo della inversione contabile

(reverse charge) previsto dall'articolo 17 D.P.R 633/72.

- ogni eventuale ed ulteriore onere fiscale dovesse

emergere per effetto di variazioni della normativa fiscale

o in considerazione della particolarità del regime fiscale

dell'aggiudicatario sarà esclusivamente a carico di

quest'ultimo.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di

cancellazione dei gravami.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio

del Dr. Francesco Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei

documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite

e-mail all'indirizzo fmonasta@notariato.it e sul sito

internet www.astegiudiziarie.it.

E' possibile chiedere un appuntamento per la consultazione di
ulteriori documenti.

Firenze, lì, 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 