

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 281/2016
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Curatore: dott.ssa Elisa Ciari**



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 29 novembre 2017 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

LOTTO 1

Porzione di fabbricato in Firenze, via Costa di San Giorgio n. 28, nella porzione di centro storico posta a ridosso di Ponte Vecchio e di Palazzo Pitti, in posizione semi-collinare, luogo carico di fascino e storia, senza dubbio uno dei punti più esclusivi della città. Più precisamente trattasi dell'appartamento di civile abitazione al piano terreno composto da ampio soggiorno, tre camere, zona cottura, doppi servizi, ingresso, disimpegni, veranda oltre soppalchi. Il tutto risulta essere in buono stato di manutenzione per una superficie totale di mq. 130.

Stato di possesso: libero.

Al Catasto Fabbricati di Firenze quanto in oggetto risulta censito nel foglio 173, particella 439, sub. 514, z.c. 1[^], cat. A/2, classe 3[^], vani 8, rendita euro 1.755,95.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Luca Bargagli in data 3 aprile 2017, 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 che il complesso immobiliare in oggetto è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'articolo 10 comma I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 10 ottobre 1976.

Si evidenzia inoltre, come descritto in perizia, che:

- La posa in opera dell'infitto nel locale veranda non è compatibile con i documenti autorizzativi;
- La realizzazione del punto cottura nella sua attuale posizione, non è ammissibile con il rapporto aero-illuminante del vano soggiorno;
- La posa in opera di tramezzo non portante tra ingresso e disimpegno che comporta il frazionamento dell'unità immobiliare risulta non conforme ai titoli e rende la planimetria catastale non corrispondente allo stato dei luoghi;

Prezzo base	€ 530.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 53.000

Prezzo base per le offerte residuali € 424.000

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



LOTTO 2

Porzione di fabbricato in Firenze, località Ponte a Ema, via Duca di Calabria n. 1/1 (già via Benedetto Fortini), circondato da resede adibito a parcheggi, area a verde e carrabilità interna. L'immobile in oggetto si sviluppa su più livelli (seminterrato, terra rialzato, ammezzato e piano primo) ed è composto al piano seminterrato da due ampi vani, un corridoio, doppi servizi, centrale termica e ripostiglio, oltre ulteriore vano tecnico esterno al fabbricato; al piano terra rialzato da grandi vani delimitati dalle pareti perimetrali dai gruppi di collegamento e da alcune parti interne, oltre due vani uffici e un gruppo di servizi igienici; al piano ammezzato da quattro vani ad uso ufficio, magazzino, archivio, oltre un gruppo di servizi igienici; al piano primo da più vani oltre un gruppo di servizi igienici. La proprietà si completa con ampio resede esclusivo ubicato attorno ai tre prospetti di proprietà e risulta formato da corsello carrabile (viabilità, area di manovra carico e scarico merci), aree adibite a parcheggio esclusivo, oltre ad aree a verde e volumi tecnici.

Stato di possesso: libero.

Al Catasto Fabbricati di Firenze quanto in oggetto risulta censito nel foglio 145, particella 96, sub. 1, z.c. 3[^], cat. D/8, rendita euro 8.521,54.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Luca Bargagli in data 3 aprile 2017, 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:

- La planimetria catastale presente alcune difformità consistenti: nella diversa distribuzione degli spazi interni, nell'errata categoria (D/8) indicata, nell'errata indicazione dell'indirizzo che risulta ancora essere via Benedetto Fortini; nell'assenza di rappresentazione dei volumi tecnici;
- Il fabbricato presenta una diversa distribuzione degli spazi interni; diversa posizione di alcuni controsoffitti; un'altezza minore a m. 2,40 nei servizi igienici al piano terra; e piccole diversità nei volumi tecnici ubicati nel resede.

Prezzo base	€ 2.902.500
Aumento minimo	€ 30.000
Deposito cauzionale	€ 290.250
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.322.000



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

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. 281/2016";
- 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

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, 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.

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 120 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

In particolare per quanto riguarda il LOTTO 1, si segnala la prelazione per immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche in forza della quale il trasferimento dovrà essere denunciato nei modi e nei termini di legge al Ministero per i Beni e le Attività Culturali tramite la competente Soprintendenza per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli artt. 60 e seguenti del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

Pertanto l'atto di trasferimento per espressa disposizione di cui all'art. 61 – quarto comma – del decreto Lgs 42/2004, rimarrà condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali entro sessanta giorni dalla data della ricezione della denuncia di cui all'articolo 59 del predetto T.U..

Durante tale periodo l'atto non produrrà effetto traslativi.

La formale immissione in possesso potrà avvenire solo dopo la scadenza del predetto termine.

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 quanto al lotto 1,
- ad IVA per opzione quanto al lotto 2.

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 Elisa Ciari tel. 055-488953 – e-mail elisaciari@commercialisti.fi.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, lì, 26/09/2017

Il Curatore
Dr.ssa Elisa Ciari

