

TRIBUNALE DI FIRENZE
Concordato preventivo n. 9/2015
Giudice Delegato: DOTT.SSA ROSA SELVAROLO
Commissario giudiziale: DOTT. MANUELA OLASTRI
Liquidatore giudiziale: DOTT.STEFANO CASAGNI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **8 (otto) febbraio 2018, alle ore 12,00**, dinanzi al notaio Giovanna Basile, in Firenze via dei Renai n.23, nella sede del Consiglio Notarile di Firenze, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto in Firenze, Via Bolognese, nn. 77/79

Appartamento per civile abitazione posto in Firenze, Via Bolognese, nn. 77/79 al piano terzo e ultimo, avente accesso dal civico n. 79, composto da cucina, pranzo-soggiorno doppio con grandi superfici vetrate ad ovest, tre camere da letto, tre servizi igienici, ingresso, disimpegni terrazzo verandato e ulteriori due terrazze, una delle quali di oltre 70 mq; oltre cantina di 12 mq al piano seminterrato; nel lotto sono compresi due posti auto al piano seminterrato aventi accesso, a mezzo rampa, da un cancello carrabile da via Bolognese a comune col n.c. 77 di detta via e il cui ingresso si trova sul prolungamento del vialetto di accesso al resede condominiale dalla pubblica via e raggiungibili anche dal vano scale interno al condominio; aventi ciascuno una superficie catastale di mq. 17 (diciassette). L'appartamento è inserito in un pregevole contesto ambientale, arretrato rispetto alla via Bolognese, dotato anche di servizio di portierato all'interno di un fabbricato di proprietà condominiale. La superficie lorda è di circa mq. 174 per l'appartamento, terrazzi e veranda per circa mq. 95.

I beni in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 36 particella 127:

subalterno 501 (ex 14), zona censuaria 3, categoria A/1, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 190, rendita euro 1.696,56; giusta denuncia di variazione per ampliamento del 6 luglio 2007 n.18075.1/2007 prot. n. FI0250245; quanto all'appartamento;

subalterno 39, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita euro 133,45, quanto a un posto auto;

subalterno 40, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita euro 133,45, quanto all'altro posto auto.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta, dall'Ing. Sandro Chiostrini in data 25 ottobre 2017, che aggiorna la originaria valutazione del bene, precisandone la effettiva consistenza, nonché determinando gli oneri di ripristino gravanti sull'aggiudicatario. Tale relazione 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 sono state rilevate difformità edilizie e catastali; si renderà necessario per l'assegnatario il deposito di accertamento di conformità o di altra pratica edilizia e nuova planimetria catastale al fine di rappresentare e sanare esattamente lo stato dei luoghi; con oneri a proprio carico; la planimetria catastale dovrà essere presentata prima della stipula del rogito di compravendita.

Infatti l'attuale planimetria catastale rappresenta anche il piano sottotetto, che non è oggetto della presente vendita immobiliare, in quanto di altra proprietà; parte acquirente dovrà, successivamente alla vendita, provvedere alla chiusura del varco di accesso al detto sottotetto, attualmente collegato da scala interna al terzo piano, mediante rimozione della scala e ripristino del solaio. E' altresì onere dell'aggiudicatario lo

spostamento degli impianti collocati nel sottotetto al servizio del terzo piano, nonché l'integrazione dell'impianto di raffrescamento attuale.

Prezzo base	Euro	680.000,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Deposito cauzionale	Euro	68.000,00

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. Giovanna Basile, 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 Fra' Giovanni Angelico n.52, 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 previsto per le offerte residuali 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 "Concordato preventivo n.9/2015"

- 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 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, presso il Consiglio Notarile di Firenze in Firenze via dei Renai n.23, 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;
- non sono consentite offerte c.d. "residuali".

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^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 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 è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8 bis, D.P.R. 633/1972, trattandosi di immobile ad uso abitativo non ceduto da impresa costruttrice e pertanto soggetta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

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 Liquidatore Giudiziale, dott. Stefano Casagni, tel. 055.23.40.436-7, e-mail casagni@studiotanini.it, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Firenze, 21 novembre 2017

Il liquidatore
(dott. Stefano Casagni)

