

	TRIBUNALE DI FIRENZE	
	SEZIONE FALLIMENTARE	
	Fallimento n. 87/2013	
	Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli	
	Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi	

	AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE	
	Il giorno 18 gennaio 2023 alle ore 10.00, dinanzi al notaio	
	Iacopo 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	
	<u>DESCRIZIONE DEI BENI</u>	
	<u>LOTTO UNICO</u>	
	<u>IN COMUNE DI FIRENZE</u>	
	<u>VIALE CORSICA 75/81</u>	
	Piena proprietà di palazzina in fregio al Viale Corsica n. 81,	
	composta da:· 1 unità immobiliare ad uso ufficio (al piano	
	seminterrato, piano terra e piano primo); 1 unità immobiliare	
	ad uso civile abitazione (al piano secondo e terzo) oltre ad	
	area esterna pertinenziale. Le unità immobiliari consistono	
	nella palazzina, e circostante resede, in fregio al Viale	
	Corsica, al civico n. 81, immobile già facente parte dell'area	
	Ex Lavazza, oggetto - tra il 2001 ed il 2005 - di radicale	
	trasformazione e cambio di destinazione d'uso, con	
	1	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	realizzazione del nuovo complesso residenziale denominato	
	Residence Dalmazia. Quanto sopra risulta attualmente	
	individuato, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i	
	seguenti dati censuari:	
	Porzione ad uffici	
	· Foglio 44, p.lla 102, sub 502 , Categoria A/10, Classe 6,	
	Consistenza 18 vani, Superficie catastale mq 503, Rendita €	
	9.389,19, Viale Corsica n. 81, Piano S1 - T- 1	
	Porzione a civile abitazione: Foglio 44, p.lla 102, sub 501 ,	
	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie	
	catastale totale mq 287, escluse aree scoperte mq 265, Rendita	
	€ 1.590,69, Viale Corsica n. 852, Piano 2 - 3;	
	Resede - giardino: Foglio 44, p.lla 595 , area urbana F/1,	
	Consistenza mq 652, Viale Corsica, Piano T;	
	Prezzo base Euro 876.600,00	
	Aumento minimo Euro 20.000,00	
	Deposito cauzionale Euro 87.660,00	
	Prezzo base per le offerte residuali Euro 657.450,00	
	Si prega di prestare particolare attenzione a quanto indicato	
	nella perizia di stima predisposta dall'architetto Alessandra	
	Rinaldi di Firenze del 16 settembre 2022.	
	<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	
	2	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

					20410/2010 dell'11.01.2010;	
					IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili	
					in Firenze, Viale Corsica, foglio 44, p.lla 102, sub 501 e sub	
					502 Capitale: € 94.674,64- Totale: € 133.000,00 A FAVORE: xxxx	
					xxxxxx, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.	
					xxxxxx, per il diritto di proprietà, per la quota	
					di 1/2;	
					TRASCRIZIONE CONTRO del 14.12.2010, Reg. Part. 27430 Reg. Gen.	
					43548, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep.	
					14966/2010 del 22.11.2010 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per	
					immobili in Firenze, Viale Corsica, foglio 44, p.lla 102, sub	
					501 e sub 502 A FAVORE: xxxxxxxx, per il diritto di	
					proprietà, per la quota di 1/1. xxxxxxxx, per il	
					diritto di proprietà, per la quota di 1/1;	
					TRASCRIZIONE CONTRO del 03.02.2014, Reg. Part. 2438 Reg. Gen.	
					3140, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 87 del	
					10.04.2013;	
					SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per immobili in Firenze,	
					Viale Corsica e Via Pietro Della Valle (oltre a maggiori	
					consistenze). A FAVORE: Massa dei Creditori del Fallimento xxxx	
					xxxxxx. in Liquidazione, per il diritto di proprietà, per	
					la quota di 1/1.	
					<u>MODALITÀ DI VENDITA</u>	
					La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Iacopo	
					Monasta di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN,	
						4

	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	
		6

	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.	
	<u>FORME DI OFFERTE</u>	
	<u>Offerta digitale</u>	
	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.	
	<u>Offerta cartacea</u>	
	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	
	7	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

		condizioni di vendita.	
		<u>MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL' INCANTO E AGGIUDICAZIONE</u>	
		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	
			8

	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.	
	<u>TRASFERIMENTO DEL BENE</u>	
	L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e	
	9	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 e la	
	predisposizione di tale attestato saranno a carico	
	dell'aggiudicatario.	
	<u>REGIME FISCALE</u>	
	La vendita dei garage è soggetta al seguente trattamento	
	fiscale:	
	- esenzione da I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter)	
	D.P.R.633/72; pertanto la quota del prezzo di	
	aggiudicazione ad esso attribuibile sarà assoggettata	
	alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fatta	
	salva l'applicazione delle disposizione 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	
	11	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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. Iacopo Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei
documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-
mail all'indirizzo imonasta@notariato.it e sul sito internet
www.astegiudiziarie.it.

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

* * *

Firenze, lì, 2022