

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 163/14
Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla
Curatore dott. Gino Mazzi**



AVVISO DI VENDITA

Il giorno 21 dicembre 2016, 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

Unità immobiliari facenti parte di un più ampio edificio ad uso residenziale, ubicato in Piazza Oberdan, angolo con Via Colletta e Via Bovio, in zona semicentrale, ottimamente servita e collegata da servizi e infrastrutture. L'edificio, realizzato circa alla metà degli anni '20 del secolo scorso, è un palazzo signorile di rilevanza storica, sottoposto a tutela dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, caratterizzato da connotati dell'architettura tardo ottocentesca. Il corpo di fabbrica principale è costituito da un volume a pianta trapezoidale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, con adiacente resede pertinenziale in parte pavimentato e adibito a posti auto scoperti, in parte sistemato con aiuole perimetrali, oltre fabbricato secondario indipendente (ex annesso di servizio). Il complesso è delimitato da muro di cinta e cancelli e ad esso si accede per mezzo di ingressi pedonali e/o carrabili sia da Piazza Oberdan che da Via Colletta e Via Bovio.

L'intero complesso versa in ottime condizioni di manutenzione stante il relativamente recente restauro.

La qualità complessiva delle unità immobiliari è ottima, sia per i caratteri tipologico-architettonici dell'edificio, sia per la dotazione di finiture e materiali di pregio.

Si rileva tuttavia che, come risulta dalla perizia agli atti, la pavimentazione del resede atta ad ospitare i posti auto e la corsia centrale comune non risulta autorizzata.

Si mettono all'asta i seguenti beni facenti parte del fabbricato sopra descritto:

LOTTO 7

Appartamento con ingresso principale dal civico n. 3/A1 di Via Bovio, attraversando il resede comune carrabile destinato a parcheggio (con ingresso al civico n. 3 di Via Bovio). Consiste in un fabbricato indipendente, in passato adibito ad annesso di servizio al palazzo principale, disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato. È composto, al piano terra, da unico ampio vano soppalcato, oltre wc; al piano seminterrato da cantina e wc, oltre resede all'ingresso e piccola corte tergae. Il resede esterno è recintato da muro e ringhiera, con pavimentazione in pavé e aiuole perimetrali.

E' compreso un posto auto e più precisamente l'ottavo a sinistra per chi guarda con le spalle al cancello carrabile al civico 3 di via Bovio.



Al Catasto Fabbricati la proprietà risulta censita nel foglio 95:

- p.lla 1032 sub 500, graffata alla particella 657 sub 504, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita € 340,86, Via Giovanni Bovio n. 3/A1, Piano T-SI;
- p.lla 657 sub 512, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 23 marzo 2015, e nelle note tecniche integrative redatte dallo stesso architetto del 7 luglio 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si rileva in particolare, come indicato nelle succitate perizie che:

- Lo stato legittimato dell'unità immobiliare è rappresentato nella penultima variante al titolo principale (DIA n. 2599/03 del 13.05.2003 per Restauro e risanamento conservativo), ossia la DIA n. 1820 del 12.04.2005. Negli stralci della suddetta DIA n. 1820/05 suddetta si osserva la particolare conformazione planimetrica dell'unità immobiliare (ex limonaia annessa al fabbricato principale), con andamento marcatamente curvilineo, pressoché semicircolare, della parte posteriore;
- Le superfici nette calpestabili indicate nella DIA n. 1820/05, sono, al piano terra: monocale mq 24,68, w.c. mq 3,42; per una superficie totale netta indicata in complessivi mq 28,10.
- Nel vano al piano seminterrato, destinato a ripostiglio, è stato realizzato un bagno, in difformità dal titolo abilitativo, per il quale è necessario titolo edilizio in sanatoria;
- A seguito di più approfonditi accertamenti, si è riscontrata, al piano terra, una superficie inferiore a quanto indicato nella DIA n. 1820/05 e inferiore rispetto ai minimi dimensionali di legge, sia pure in misura contenuta; il rilievo ha infatti restituito una superficie complessiva, al lordo della muratura perimetrale del wc, pari a mq 27,15, al netto della quale la superficie dei vani risulta suddivisa in: mq 23,42 netti per il vano principale, mq 3,34 netti per il wc, per una superficie totale netta pari a mq $(23,42 + 3,34) = \text{mq } 26,76$. La differenza fra la superficie utile netta indicata nella DIA e quanto risulta dal successivo rilievo strumentale è quindi: $\text{mq } 28,10 - \text{mq } 26,76 = \text{mq } 1,34$. Rispetto ai minimi dimensionali di legge la differenza è invece: $\text{mq } 28,00 - \text{mq } 26,76 = \text{mq } 1,24$. Ciò che rileva principalmente è la carenza di superficie minima per la monostanza (il vano soggiorno-letto-cucina), prescritta in mq 24,50 dal Regolamento Edilizio, indicata in DIA in mq 24,68, ma rilevata dal perito in mq 23,42. Le differenze sono di entità modesta ma comunque necessitano di integrazione e regolarizzazione;
- Alla luce di quanto emerso, il perito ritiene opportuna la presentazione di sanatoria giurisprudenziale con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 225.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 22.500

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 12.00 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. 163/14";
- 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, 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.

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. 163/14";
- 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, 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.

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^o comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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%.

Si evidenzia che gli immobili in oggetto sono sottoposti a vincolo di interesse storico-artistico, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42), pertanto ai sensi dell'art. 59 del Codice, l'acquirente sarà tenuto alla presentazione della denuncia del trasferimento alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze Pistoia e Prato, al fine di consentire l'esercizio della prelazione da parte degli enti indicati negli articoli 60, 61 e 62 del Codice dei beni Culturali, entro il termine ivi indicato.

La parte acquirente verrà immessa nel possesso dei beni acquistati non appena decorso il termine di cui all'art.61 del D.Lgs. 22.1.04 n.42.

Si evidenzia infine che l'intero complesso vige Convenzione Amministrativa del 20.02.13 stipulata con la predetta Soprintendenza in base alla quale per dieci anni dalla stipula vige l'obbligo di rendere accessibile al pubblico complesso il primo sabato del mese dalle 12 alle 17, il tutto come meglio risulta dalla perizia citata.

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

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.

La vendita è soggetta ad IVA (imposta sul valore aggiunto) alle aliquote di Legge, diverse a seconda che l'acquirente possa usufruire delle cosiddette agevolazioni sulla "prima casa".

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 Dr. Gino Mazzi tel. 055289124 – e-mail ginomazzi@commercialisti.fi.it e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.dobank.com e www.venditegiudiziali.it.

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

Firenze, li, 20.10.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Curatore
(Dott. Gino Mazzi)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it