

Tribunale di Firenze

Fallimento n. 80/2011

Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Fallimentare Dott.ssa Francesca Pirrelli



Avviso di Vendita Senza Incanto

Il giorno **18 settembre 2018** alle ore **11.00**,

innanzi al notaio Elena Mancini, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita senza incanto e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

1) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO 1

Trattasi di immobile strumentale sito in Firenze, via R. Giuliani 162/r, (zona Rifredi), fondo ad uso commerciale al piano terreno con accesso attraverso uno sporto dalla pubblica via, composto da due vani con servizio per complessivi mq 52 calpestabili. Al catasto fabbricati del comune di Firenze detto bene risulta censito al foglio di mappa 9, particella 67, subalterno 2, z. c. 3, categoria C/1, classe 5, sup. 38 mq, rendita catastale euro 1.208,92.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal perito nominato dal Tribunale, Geometra M. Barbieri, ove lo indica come "Lotto 1", 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 precisa a tal riguardo che, come evidenziato in perizia, relativamente all'immobile in oggetto è stata presentata D.I.A. n. 1730/2007 per cambio di destinazione da negozio ad ufficio del fondo con lievi modifiche interne. Per tale pratica risulta depositato l'inizio dei lavori in data 2/8/2007, ma non la fine dei lavori e non risultano eseguite le opere interne. Pertanto, sarà necessario depositare pratica edilizia per la regolarizzazione delle modifiche interne e della mancata attuazione del progetto D.I.A. depositato.

Prezzo base d'asta	Euro 67.200,00
Aumento minimo	Euro 3.360,00
Deposito per cauzione	Euro 6.720,00
Offerta residuale	Euro 53.000,00



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



LOTTO 2

Appartamento a civile abitazione sito in San Miniato (PI), via A. Diaz 192, località Ponte a Egola, al piano primo, composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, servizio-igienico, una camera da letto e da una mansarda sotto tetto al piano superiore collegata tramite scala interna per complessivi mq. 79, oltre posto auto coperto di mq. 15 e vano ripostiglio al piano seminterrato, zona garage.

L'immobile, ad oggi risulta all'Agenzia del Territorio di Pisa così identificato:

- Foglio 24, particella 82, sub. 37, categoria C/6, classe 1 consistenza 16 mq. (posto auto al piano seminterrato), rendita € 68,59;
- Foglio 24, particella 82, sub. 40, categoria A/2, classe 3 (appartamento civile abitazione di vani 4 circa, posto al piano terra e primo), rendita € 342,54;
- Foglio 24, particella 82, sub. 36, categoria C/2, classe 2 mq.3 (ripostiglio piano seminterrato) oltre a residuo di terreno a comune per quota di 4/10, rendita € 6,20;

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal perito nominato dal Tribunale, geometra M. Barbieri, ove lo indica come "Lotto 2", 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 precisa che, come evidenziato in perizia, l'altezza in alcune parti del quartiere è inferiore a mt. 2,70 e quindi oggetto di intervento (sistemazione pavimento e intonaco soffitto), della non realizzazione del muretto per l'anibagno, della non corretta rappresentazione del locale magazzino sub. 34 e resede sub. 36 (porzione in definizione). Pertanto, deve essere regolarizzata la posizione catastale per le unità sub. 34 e 36 oltre che pratica edilizia per le modifiche interne al quartiere.



Prezzo base d'asta	Euro 58.250,00
Aumento minimo	Euro 2.910,00
Deposito per cauzione	Euro 5.825,00
Offerta residuale	Euro 46.000,00

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

2 – 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.

3 – MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Elena Mancini, 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 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.

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 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.80/2011";
- 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.

4- 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 187, alle ore 11:00 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, purché 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.

5 - 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, Dott.ssa Francesca Pirrelli, del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 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° 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%.

6 - 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.

7 – REGIME FISCALE

La vendita del lotto 1 è soggetta ad Iva.

La vendita del lotto 2 è soggetta ad Iva con eventuali benefici previsti dalla normativa fiscale previa espressa richiesta e documentazione fornita dall'aggiudicatario.

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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo Studio del Curatore Dr.ssa Francesca Pirrelli in Firenze, Via G. Milton 53, V piano oppure almeno 45 giorni prima della data del primo esperimento di vendita sul quotidiano nazionale "La Nazione" nella parte locale, sul BUAG (Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze, Prato e Pistoia) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure almeno 60 giorni prima della data del primo esperimento di vendita (senza incanto) sul sito web www.astegiudiziarie.it.

Gli interessati alla vendita possono visionare il bene e la relativa documentazione previa richiesta al Curatore Dr.ssa Francesca Pirrelli studio in Firenze v.le Milton 53 50129 Firenze, Tel. 055-480017 FAX 055-4631949 e-mail: fpirrelli@studiopirrelli.com.
Firenze,

Il Curatore
(dott.ssa FRANCESCA PIRRELLI)

