

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 15 dicembre 2022 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

DESCRIZIONE DEI BENI



IN COMUNE DI FIRENZE

VIALE CORSICA 75/81

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

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 974.000,00

Aumento minimo Euro 20.000,00

Deposito cauzionale Euro 97.400,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 730.500,00

Si prega di prestare particolare attenzione a quanto indicato

nella perizia di stima predisposta dall'architetto Alessandra

Rinaldi di Firenze del 16 settembre 2022.

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 ed 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.

Riguardo alla conformità con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente nonché in merito alla legittimità dei titoli abilitativi rilasciati, ed in forza dei quali risulta essere stato realizzato il complesso immobiliare oggetto della presente procedura di vendita, si rimanda ai contenuti della perizia redatta dal tecnico estimatore Architetto Alessandra Rinaldi e del parere redatto dall'avvocato incaricato dalla procedura Avv. Federico Iacomelli, da intendersi quali allegati, facenti parte integrante del presente avviso.

GRAVAMI

Si dà notizia che sui beni in parola gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 12.04.2010, Reg. Part. 2634, Reg. Gen.

12888, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze, Rep.

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.

xxxxxxxx, per il diritto di proprietà, per la quota

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 xxx

xxxxxxxxxx in Liquidazione, per il diritto di proprietà, per

la quota di 1/1.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Iacopo

Monasta di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN,

servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del

Notariato (www.notariato.it) .

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, personalmente od a mezzo

di terza persona, dovrà recarsi entro le ore 12 del giorno

lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato

escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato Iacopo Monasta

in Firenze, viale Lavagnini 14, o presso uno dei Notai

"Periferici" dal partecipante individuati sul sito

www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un appuntamento,

al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di

identità in corso di validità e l'indicazione documentata della

residenza, ed in caso di offerta presentata da terza persona,

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 (se l'offerente è coniugato in regime

di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico ed

indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica;

2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico

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

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.

FORME DI OFFERTE

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, 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 basta 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

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 rinunzia 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'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.

REGIME FISCALE

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

salvo l'applicazione delle disposizioni 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

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.

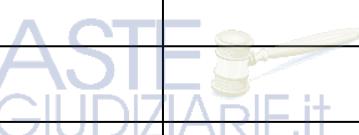
Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. Iacopo Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-mail all'indirizzo imonasta@notariato.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Firenze, li,

2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it