

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI
Fallimento n. 63/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Dott. Alessandro Torcini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **25 gennaio 2018** alle **ore 15:00**, dinanzi al notaio Banditore, presso il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato in **Firenze, Via dei Renai n. 23**, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

I lotti in vendita sono situati nel comune di Pontassieve (Fi) - località Le Sieci, Via dei Mandorli e fanno parte dei lotti di lottizzazione denominati "N" e "O" e più precisamente.

Via dei Mandorli civ. 77 (lotto di lottizzazione denominato "O").

Lotto 05

- Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, oltre a locali soffitta ubicati al piano terzo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento. Si precisa che in uno dei vani soffitta è presente la predisposizione per gli impianti sanitari, compreso il rivestimento sulle pareti in piastrelle di ceramica e che l'altezza massima utile dei locali del piano sottotetto risulta essere di mt. 2.40 in quanto risulta presente controsoffitto. L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla destra del vano scale e sul tergo per chi guarda il piano secondo del fabbricato lotto 0 facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il quarto per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale.

Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/a di Via dei Mandorli e successivo androne di manovra comune.

- Posto auto scoperto posto al piano terreno, nell'area a parcheggio situata sul tergo del fabbricato, e precisamente

l'undicesimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto 0.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve nel Foglio di mappa 89 Particella 886 subb. 15 e 20 oltre Foglio di mappa 89 particella 882 sub. 13.

Prezzo base Euro 210.000,00

Offerta minima Euro 157.500,00

Aumento minimo in caso di gara Euro 3.000,00

Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto

Lotto 06

- Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, camera, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, oltre a locali soffitta ubicati al piano terzo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento con annesse terrazze. Si precisa che in uno dei vani soffitta è presente la predisposizione per gli impianti sanitari, compreso il rivestimento sulle pareti in piastrelle di ceramica e che l'altezza massima utile dei locali del piano sottotetto risulta essere di mt. 2.40 in quanto risulta presente controsoffitto. L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla destra del vano scale e sul davanti per chi guarda il piano secondo del fabbricato lotto 0 facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma irregolare, individuabile come il quinto per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/a di Via dei Mandorli e successivo androne di manovra comune.

- Posto auto scoperto posto al piano terreno, nell'area a parcheggio situata sul tergo del fabbricato, e precisamente il dodicesimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto 0.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve nel Foglio di mappa 89 Particella 886 subb. 16 e 21 oltre Foglio di mappa 89 particella 882 sub. 14.

Prezzo base Euro 240.000,00

Offerta minima Euro 180.000,00

Aumento minimo in caso di gara Euro 3.000,00

Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto

Via dei Mandorli (Lotto di lottizzazione denominato "N").

Lotto N2

* Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, studio, camera, bagno, disimpegno ed una terrazza, oltre a locali soffitta ubicati al piano secondo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento.

Si precisa che in uno dei vani soffitta è presente la predisposizione per gli impianti sanitari, compreso il rivestimento sulle pareti in piastrelle di ceramica e che l'altezza massima utile dei locali del piano sottotetto risulta essere di mt. 2,40 (due virgola quaranta).

L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla destra del vano scale e sul davanti per chi guarda il piano primo del fabbricato lotto N facciata principale dalla Via dei Mandorli n.c. 75 e ad esso si accede dal civico 75 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

* Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma irregolare, individuabile come il sesto per chi conta i garage alla sua sinistra entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al n.c. 75/a di Via dei Mandorli e successivo androne di manovra comune.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricato del Comune di Pontassieve nel foglio di mappa 89:

- particella 887 subalterno 8, Via dei Mandorli, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, cons. vani 4,5, superficie catastale totale mq. 97, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita catastale Euro 348,61 - per l'appartamento;

- particella 887 subalterno 14, Via dei Mandorli, piano S1, categoria C/6, classe 4, cons. mq. 38, superficie catastale totale mq. 41, rendita catastale Euro 113,83 - per il locale ad uso garage.

Prezzo base Euro 251.250,00

Offerta minima Euro 188.437,50

Aumento minimo in caso di gara Euro 3.000,00

Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto

* * * *

Gli immobili sono carenti della certificazione di abitabilità e non sono conformi urbanisticamente; il tecnico che ha redatto la perizia di stima, a cui espressamente si rinvia ipotizza una spesa di circa Euro 10.000,00.

Risulta da verificare la conformità catastale.

Alla data di redazione del presente avviso tutti i beni risultano liberi.

Le vendite sono soggette ad I.V.A.

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. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 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.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile nè sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del **Notaio Vincenzo Vettori** di Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

MODALITA' 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 posto in Montelupo Fiorentino Via Caverni N. 127 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); nel caso in cui l'offerente sia soggetto incapace di agire, l'offerta deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
- 3) indicazione del LOTTO per il quale l'offerta è proposta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle altre spese derivanti dalla vendita a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare solo a mezzo

procuratore legale ex art. 579 - ultimo comma - del C.P.C..

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 63/14";
- 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, presso il Consiglio Notarile in Firenze, Via dei Renai n. 23 nella data ed all'orario sopra indicati.

- Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;
- in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo

sopra indicato;

- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);

- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta si riterrà accolta a meno che entro il 30° giorno successivo alla data di apertura della busta gli organi della procedura non ritengano di indire una nuova vendita. In tal caso la non accettazione dell'offerta sarà comunicata dal Curatore all'offerente con raccomandata a.r. (o PEC) o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

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.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

TRASFERIMENTO DEI BENI

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla stipula del rogito. Il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria 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 dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, Legge Fallimentare, il curatore potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile di compravendita, 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 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, Legge Fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA

La vendita è soggetta ad I.V.A.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, che dovrà farvi fronte entro l'atto di compravendita, il costo per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali che provvederà a redigere e presentare il tecnico della procedura. 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 Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571913435 - e-mail vvettori@notariato.it, dal Custode Giudiziario Geom. Francesco Di Primio (tel. 348 7223818 e mail francescodiprimio@gmail.com), Curatore fallimentare (tel. 057172755); sito internet www.astegiudiziarie.it e sito della procedura www.tognozzi.com.

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

Firenze, 4 ottobre 2017.

Il Curatore
(Dott. Alessandro Torcini)