

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI
Fallimento n. 63/2014
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Dott. Alessandro Torcini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO PRESSO IL CURATORE

Si rende noto che, con ordinanza del giorno 8 febbraio 2018 è stata disposta per il giorno **24 maggio 2018** alle ore 18,00, dinanzi al Curatore, presso il suo studio posto in Empoli, Via Giuseppe del Papa n.125, la vendita senza incanto con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI
BENI SITI NEL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

LOTTO 1

Appezamento di terreno, di forma irregolare, compreso tra la Via Granacci, Via del Pratello e Via della Nave a Rovezzano ed attestante alla Via Pian di Ripoli che collega Firenze a Pontassieve, all'altezza dell'incrocio che unisce tale arteria al centro di Bagno a Ripoli.

Il terreno si presenta completamente pianeggiante ed incolto.

Al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli il bene immobile in oggetto risulta correttamente intestato all' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.P.A. e rappresentato nel foglio di mappa 14 dalla particella:

- 786, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 5.942, R.D. euro 30,69 e R.A. euro 15,34.

LOTTO 2

Appezamento di terreno, di forma rettangolare, posto internamente alla Via Don Lorenzo Perosi e precisamente sul retro del Condominio Via Don Lorenzo Perosi n. 33, ed attestante al giardino pubblico.

Il terreno si presenta completamente pianeggiante, adibito a prato.

Al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli il bene immobile in oggetto risulta correttamente intestato all' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.P.A. e rappresentato nel foglio di mappa 15 dalle particelle:

- 801, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 18, R.D. euro 0,08 e R.A. euro 0.03

- 802, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 121, R.D. euro 0,56 e R.A. euro 0.22

- 827, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 4, R.D. euro 0,02 e R.A. euro 0.01

- 828, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 27, R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0.05.

LOTTO 3

Appezamento di terreno, di forma rettangolare, posto internamente alla Via Don Lorenzo Perosi e precisamente sul retro del Condominio Via Don Lorenzo Perosi n. 47, ed attestante al giardino pubblico.

Il terreno si presenta completamente pianeggiante, adibito a prato.

Al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli il bene immobile in oggetto risulta correttamente intestato all' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.P.A. e rappresentato nel foglio di mappa 15 dalle particelle:

- 790, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 122, R.D. euro 0,57 e R.A. euro 0.22

- 816, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 29, R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0.05

LOTTO 4

Appezamento di terreno di forma irregolare attestante alla Via Fratelli Orsi e a Via delle Arti, completamente pianeggiante e completamente ricoperto da vegetazione, **sul quale insiste un manufatto di vecchissima costruzione**, a pianta rettangolare, al solo piano terreno.

Il manufatto, circoscritto su tutti i lati dall'appezamento di cui sopra, risulta avere la struttura portante in muratura e copertura a due falde ed attualmente si presenta in totale stato di abbandono, privo di qualsiasi impianto e anch'esso completamente ricoperto da vegetazione.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli il bene immobile in oggetto risulta correttamente intestato all' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.P.A. e rappresentato nel foglio di mappa 15 dalla particella 1036, Via Fratelli Orsi n. A piano T, Unità collabente.

Si precisa che la rappresentazione originaria di quanto sopra deriva da Catasto Terreni foglio 15 particella 785 (tipo mappale 174630 / 2017 prot. FI0181589))

LOTTO 5

Appezamento di terreno, di forma trapezoidale, posto internamente alla Via 1° Maggio e precisamente sul retro della zona a parcheggio pubblico attestante alla via.

Il terreno, **da cui si gode un'ottima vista della città di Firenze**, è ubicato ad una quota superiore di circa 2.50 rispetto alla quota del parcheggio, ha un andamento altimetrico a salire allontanandosi dal parcheggio stesso e su di esso sono presenti alcune piante di ulivo.

Al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli il bene immobile in oggetto risulta correttamente intestato all' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.P.A. e rappresentato nel foglio di mappa 23 dalla particella:

- 2100, qualità semin-arbor, classe 2, superficie mq 438, R.D. euro 2,04 e R.A. euro 0.79

* * * * *

Alla data della redazione del presente avviso, i beni in oggetto risultavano liberi e nella piena disponibilità.

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	AUMENTO MIN. IN CASO DI GARA
1	APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 95.000,00	€ 71.250,00	€ 5.000,00
2	APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 11.500,00	€ 8.625,00	€ 500,00
3	APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 10.500,00	€ 7.875,00	€ 500,00
4	APPEZZAMENTO DI TERRENO CON ANNESSO FABBRICATO DIRUTO	€ 76.000,00	€ 57.000,00	€ 5.000,00
5	APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 5.700,00	€ 4.275,00	€ 250,00

Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto

* * * * *

I beni sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Emilio TOFANI che fa fede, a tutti gli effetti, per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

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 o provvisori aggiudicatari.

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 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.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa. L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 63/2014**" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

Il deposito si effettuerà presso lo Studio del Curatore posto in Empoli alla Via Giuseppe del Papa n. 125.

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.

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 curatore presso il suo studio 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 il Curatore comunichi la non accettazione dell'offerta 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.

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).

Nel caso in cui non vi fossero proposte di acquisto, è fin da ora fissato un nuovo esperimento per il giorno 19 settembre 2018 ore 18,00 con le stesse modalità e con prezzi

ridotti del 25%.

TRASFERIMENTO DEI BENI

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento che potrà avvenire solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo e del fondo spese nell'importo indicato dallo stesso curatore, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

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, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto, risarcimento o interessi di sorta.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

Se del caso i beni dovranno 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 imposta di registro salva l'applicazione dell'IVA nei casi previsti. 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.

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (come ad esempio trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, eventuale rogito notarile ecc.) sono a cura della procedura ed a carico dell'acquirente.

L'importo delle spese sarà quantificato dal curatore e dovrà essere versato contestualmente al saldo prezzo o anche successivamente se fosse necessaria un'integrazione.

* * * *

Per maggiori informazioni: 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, 9 febbraio 2018.

Il Curatore
(Dott. Alessandro Torcini)

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Alessandro Torcini", is written over a light yellow rectangular background.