

**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 **14 dicembre 2017** alle ore 17,00, dinanzi al notaio Banditore Dott. Massimo Cariello, presso il suo studio posto in Pisa - Lungarno Mediceo n. 16, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara del seguente bene immobile, secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO UNICO**

Fabbricato storico di grande pregio ubicato in Pisa capoluogo, avente requisiti di Bene Culturale tutelato, denominato Palazzo Pilo Boyl, sviluppantesi su cinque piani fuori terra oltre al piano mezzanino posto fra il piano terra ed il piano primo.

L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica ubicato in Pisa, prospiciente sul Lungarno Mediceo civ. 21 angolo Vicolo delle Belle Torri e Via delle Belle Torri.

L'immobile è sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Legge n.1089/1939 fino a D. Lgs n. 42/2004.

La rappresentazione catastale identifica il fabbricato alla data di acquisto da parte dell' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a. ed è individuato nel foglio di mappa 125 particella 151 subalterni 13, 14, 15, 16, 4, 17, 6, 7, 8, 9, 10.

Per quanto concerne la situazione urbanistica il fabbricato risulta di remota costruzione (ante 01/09/1967) e per esso sono stati rilasciate n. 2 concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47 del 28/02/1985. Inoltre ai fini della eventuale futura ristrutturazione, frazionamento, restauro e riorganizzazione funzionale interna ed esterna è stato presentato Piano di Recupero in data 31/10/2007 per il quale sono stati ottenuti i relativi nulla osta dai vari Enti preposti al quale non ha mai fatto seguito la relativa pratica edilizia da presentare al Comune di Pisa per l'esecuzione dei lavori. E' stata presentata però in data 27/05/2008 protocollo 1825 D.I.A. finalizzata all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e campagna di descialbatura degli intonaci al fine di portare alla luce l'apparato pittorico parietale esistente e consentire ai tecnici della Soprintendenza di valutare le soluzioni proposte nel Piano di Recupero.

L'immobile in oggetto è libero.

Il bene é meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Emilio Tofani consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito della procedura [www.tognozzi.com](http://www.tognozzi.com).

**Prezzo base Euro 2.900.000,00**

**Offerta minima Euro 2.175.000,00**

**Aumento minimo in caso di gara Euro 50.000,00**

**Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene é posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. 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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

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.

Il bene in vendita é meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Emilio Tofani che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, 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 partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del **Notaio Massimo Cariello** di Pisa, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

### **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 posto in Pisa Lungarno Mediceo n. 16 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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 suo studio posto in Pisa, Lungarno Mediceo n. 16, 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 60° 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, comma 4, 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**

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 vive di cancellazione dei gravami.

Regime IVA: il palazzo è composto da più unità immobiliari catastalmente classificate come fabbricati di civile abitazione e come fabbricati strumentali. La vendita di questi ultimi è soggetta ad Iva (espressamente optando il cedente), con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Le vendite dei fabbricati di civile abitazione sono invece esenti IVA e soggette ad imposta di registro. Essendo un'unica vendita, la ripartizione del prezzo ai fini della

determinazione della base imponibile sarà effettuato secondo quanto stabilito dal perito stimatore nell'appendice alla perizia rilasciata in data 03.02.2015 ovvero: 75% per le civili abitazioni, 17% per i locali commerciali e 8% per quelli direzionali.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente 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 alla risoluzione della vendita.

**AVVERTENZE PARTICOLARI AI SENSI DEL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N.**

**42**

Il bene in vendita è sottoposto al vincolo delle Belle Arti ai sensi del T.U. 42/2004 come da decreto trascritto nei Registri Immobiliari di Pisa il 12.02.1948 al n. 363 di particolare.

Ai sensi della predetta normativa, il trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

Tale diritto di prelazione dovrà essere esercitato nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia che la parte acquirente è obbligata ad effettuare alla competente Sovrintendenza. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione potrà essere esercitata nel termine di 180 giorni dal momento in cui il Ministero avrà ricevuto la denuncia tardiva o avrà comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'art. 59, comma 4. Ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 42/04, in pendenza del termine prescritto, il trasferimento rimarrà condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione ed alla procedura è vietato effettuare la consegna dell'immobile. Decorso il suddetto termine senza che gli aventi diritto abbiano esercitato la prelazione, il trasferimento avrà piena efficacia. Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 490/99, in caso di effettuata prelazione nel termine di legge, il trasferimento perderà qualsiasi efficacia, con diritto della parte acquirente alla sola restituzione del prezzo versato. Il possesso dell'immobile in oggetto verrà trasferito solo al momento del verificarsi della condizione sospensiva.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Massimo Cariello di Pisa tel. 05042315 - e-mail mcariello@notariato.it, dal Custode Giudiziario Geom. Francesco Di Primio (tel. 348 7223818 e mail francescodiprimio@gmail.com), Curatore fallimentare Dott. Alessandro Torcini (tel. 057172755); sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sito della procedura [www.tognozzi.com](http://www.tognozzi.com).

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

Firenze, 18 agosto 2017.

Il Curatore  
(Dott. Alessandro Torcini)