

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 43/12 Reg. Fall.
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Curatore: dott. Aurelio Campanale**



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **11 settembre 2018** alle **ore 12.00**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Pregiatissima villa storica per civile abitazione posta in Fiesole, via San Francesco n. 7, sviluppantesi su due piani fuori terra (terra e primo) e composta da ingresso, ampio salone, cucina pranzo, camera, ripostiglio, servizio, lavanderia, oltre disimpegni al piano terra. Dall'ingresso si accede inoltre a cappellina privata (Cappella del Santo Sepolcro) di accertato valore storico e documentale e sottoposta a vincolo di interesse storico-artistico. Il piano primo è composto da una camera e servizio comunicante, altra camera con servizio, due soggiorni, biblioteca oltre bagno e disimpegno. E' annesso alla proprietà un resede e giardino.

Al Catasto del Comune di Fiesole l'immobile è censito nel foglio 23 particella 148 subalterni 1 e 2 tra loro graffati, cat. A/7, classe 7[^], vani 17, rendita euro 2.677,83; al Catasto Terreni il giardino è censito nel foglio 23, particella 641, classe 3[^], mq. 1010.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 23 novembre 2012 e nell'aggiornamento della stessa in data 9 maggio 2016 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa, come evidenziato in perizia che:

- sono state rilevate alcune opere difformi consistenti nel tamponamento di una porta nel vano prospiciente il porticato e nel tamponamento della finestra della cucina che si affaccia sulla rampa di accesso al giardino; di riscontrano inoltre altre difformità lievi consistenti in piccoli spostamenti di tramezzi;
- è stata rilevata la presenza di un manufatto non autorizzato nel giardino.

Prezzo base	€ 1.460.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 146.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.095.000



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



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.

Si precisa inoltre quanto segue:

- che il soggetto sottoposto a fallimento è comproprietario dei 4/6 (quattro sest) indivisi dell'immobile in vendita, che si appartiene a terzi quanto alla restante quota dei 2/6 (due sest) indivisi;
- che la vendita avrà ad oggetto la piena proprietà dell'intero immobile, avendo il curatore ricevuto mandato irrevocabile di vendere altresì la restante quota di proprietà da parte dei comproprietari giusta atto ai rogiti Vincenzo Gunnella rep.n. 49.161/24.353 e pertanto la base d'asta sopra indicata si riferisce alla piena proprietà dell'immobile in oggetto; salva l'esclusione delle garanzie di cui sopra, il trasferimento dei 2/6 (due sest) indivisi di proprietà di terzi avverrà con tutte le garanzie di legge;
- che il saldo del prezzo relativo alla vendita della piena proprietà dell'intero immobile dovrà essere versato per intero con assegno circolare intestato al fallimento, il tutto a mani del curatore fallimentare, Dott. Aurelio Campanale.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, 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 n. 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.

MODALITÀ 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. **43/12**";
- 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

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 n. 187 alle ore 12:00 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, purchè 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.

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 del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, o comunque dal decorso del termine per l'esercizio della prelazione se posteriore, 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%.

Si evidenzia che parte degli immobili in oggetto ("oratorio del Santo Sepolcro incluso in abitazione, posto in via S.Francesco n. 7, con orto-giardino annesso") è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42), giusta decreto del Ministero per i Beni Culturali e

Ambientali del 21 aprile 1975, trascritto a Firenze il 5 maggio 1975 al n. 6573 part.; pertanto ai sensi dell'art. 59 del Codice, l'acquirente sarà tenuto alla presentazione della denuncia del trasferimento alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze Pistoia e Prato, al fine di consentire l'esercizio della prelazione da parte degli enti indicati negli articoli 60, 61 e 62 del Codice dei beni Culturali, entro il termine ivi indicato.

La parte acquirente verrà immessa nel possesso dei beni acquistati non appena decorso il termine di cui all'art.61 del D.Lgs. 22.1.04 n.42.

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.

REGIME FISCALE

La presente vendita sarà soggetta ad imposta di registro come per legge.

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.

Maggiori informazioni possono essere richieste al Curatore, Dott. Aurelio Campanale, all'indirizzo email **fif43.772012@procedurepec.it** e sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li 15 Maggio 2018

Il curatore del Fallimento
(**Dott. Aurelio Campanale**)

