

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Fallimento n.100/2016

G.D. Dott. CRISTIAN SOSCIA

Curatore fallimentare Rag. Lorenzo Silli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'anno duemiladiciannove ed il giorno nove del mese di aprile (**09/04/2019**) alle ore 12,00 dinanzi al **Notaio Massimo Palazzo**, presso il suo studio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, avrà luogo la **vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara** della seguente unità immobiliare, meglio descritta nella consulenza estimativa agli atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche, o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esso descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

BENI IN FIRENZE – Borgo San Jacopo n.33 (zona Ponte Vecchio)

SECONDO INCANTO CON PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

Lotto unico (appartamento): *porzione di edificio condominiale, dotato di ascensore, ad uso di civile abitazione posta al terzo e quarto piano (quarto e quinto fuori terra) e costituita:*

- *al piano terzo da ingresso, soggiorno con terrazza, vari disimpegni,*

cucina, un servizio igienico piccolo ed uno grande, nonché cinque camere di cui due con servizio igienico privato;

- *al piano quarto sottotetto da due camere con servizio igienico privato, di cui una corredata da una terrazza con vista panoramica da Palazzo Pitti al Piazzale Michelangelo, e da vari disimpegni, il tutto collegato al piano sottostante da scala interna con rivestimento in pietra serena.*

L'unità immobiliare, considerati anche gli impianti e le finiture presenti, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, per una superficie di 347 mq. circa, oltre a 26 mq. circa di terrazze ed a 53 mq. circa di sottotetto.

*Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze detto bene è identificato **nel foglio di mappa 170, particella 43, subalterno 17, Borgo San Jacopo n.33, piano 3-4, categoria A/2, classe 4, cons. vani 15, superficie catastale mq. 368, rendita catastale € #3.834,69.***

Si informa che prima dell'atto di vendita sarà necessaria la presentazione di una nuova planimetria a spese dell'aggiudicatario.

L'edificio è considerato storico e quindi sottoposto a vincolo in favore del Ministero dei Beni Culturali.

Nell'unità immobiliare è attualmente esercitata da una società terza l'attività di affittacamere – residenza d'epoca, in forza di contratto di locazione alberghiera stipulato post fallimento e segnatamente l'08 gennaio 2018 dalla curatela, a fronte della vendita all'asta dell'azienda turistico-ricettiva ivi esercitata; la durata di detto contratto è di nove anni + nove, il canone di locazione mensile è di € #3.000,00 oltre le spese condominiali, il

conduttore ha stipulato polizza assicurativa contro il rischio locativo, il deposito cauzionale versato ammonta a tre mensilità ed al posto di una fidejussione il conduttore ha versato alla curatela la somma di € #24.000,00, pari ad otto mensilità del canone di locazione.

Condizioni di vendita lotto unico (appartamento):

PREZZO BASE D'ASTA	€	#1.000.000,00
AUMENTO MINIMO	€	#10.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€	#100.000,00

E' prevista anche la possibilità di presentare offerta residuale, come di seguito meglio indicato, che sarà presa in considerazione solo nel caso in cui non siano state presentate offerte alle condizioni suindicate.

Condizioni di vendita lotto unico (appartamento) in caso di offerta residuale:

PREZZO BASE D'ASTA residuale	€	#800.000,00
AUMENTO MINIMO	€	#10.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€	#80.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA

Dell'unità immobiliare viene alienata la piena proprietà, con relative quote condominiali, accessori, adiacenze e pertinenze, con servitù attive e passive apparenti e non, con i vincoli, il tutto come meglio individuato nella perizia estimativa in atti, a cui si rimanda; la vendita avviene a corpo e non a misura. Nell'unità immobiliare in vendita sono compresi i beni comuni censiti e non, a servizio dell'intero complesso immobiliare, per la quota proporzionale di spettanza.

Fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., l'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla normativa edilizia ed urbanistica, al rilascio delle dichiarazioni di agibilità e di conformità degli impianti, come descritto nella consulenza tecnica in atti, a cui si rimanda e che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene e della sua situazione di fatto e di diritto.

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 alle prescrizioni di legge od al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare e maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salva la facoltà di rivalsa sulla procedura.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato – banditore Dott. Massimo Palazzo, mediante la Rete Aste Notarili – R.A.N., servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, od un suo delegato, dovrà recarsi, entro

le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Massimo Palazzo posto a Firenze in Via Vittorio Alfieri n.28, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità e, in caso di offerta presentata a mezzo di delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

L'offerta di 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 dati del coniuge);
2. ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail e/o PEC dell'offerente – persona giuridica o società di persone;
3. è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma in caso 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 da 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 lotto per il quale l'offerta è presentata;

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato per ogni lotto, pena l'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 assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.100/2016 Tribunale di Firenze";
- di una copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente – persona fisica;
- di una copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante dell'offerente – persona giuridica o società di persone, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ossia delle delibere di autorizzazione, 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 summenzionata, 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 delle offerte di acquisto, a prescindere dalla modalità, comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO ED AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio banditore Dott. Massimo Palazzo, presso il suo studio sito in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, alle ore 12,00 e seguenti del giorno fissato per l'asta;

NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA (PRINCIPALE)

- in caso di unica offerta, anche pari al prezzo base d'asta, si procederà all'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 di pari importo e valide, all'offerta depositata prima;

NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

- nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, saranno considerate le offerte residuali pervenute;
- in caso di unica offerta, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà 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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di interruzione del collegamento informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, terzo comma, L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore fallimentare del saldo prezzo, entro e non oltre il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione; in difetto l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

La stipula dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare sarà affidata al Notaio banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico degli aggiudicatari, che dovranno provvedere a saldare contemporaneamente alla stipula, a mezzo assegno circolare.

Si informa inoltre che la vendita del bene immobile sarà sottoposta alla

condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, essendo il bene in questione tutelato ai sensi degli artt. 10 e 11 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Decorsi i 60 (sessanta) giorni dalla notifica dell'atto di vendita condizionato al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, senza che tale Ministero abbia esercitato il diritto di prelazione, verrà stipulato l'atto di avveramento della condizione.

Ai sensi dell'art. 107, quarto comma, L.F., il Curatore fallimentare può sospendere la vendita ove, nelle more dell'aggiudicazione, gli pervenga offerta irrevocabile d'acquisto (con contemporaneo deposito di cauzione pari al 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 – base d'asta, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno dei precedenti offerenti intenda partecipare alla nuova gara, il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta in aumento.

CONFORMITA' CATASTALE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, l'immobile dovrà essere reso conforme circa l'intestazione catastale, i dati e la planimetria depositata in catasto; le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è invece già dotato di attestato di prestazione energetica in classe "D", ad oggi vigente e valido, redatto dall'Arch. Benedetta Casini in data 20/04/2016.

REGIME FISCALE

La vendita dell'unità immobiliare (esente Iva) è soggetta ad imposta di registro e l'eventuale applicazione di tassazione ridotta (agevolazione "prima casa") dovrà essere richiesta dall'offerente e sarà subordinata al rilascio dell'autocertificazione prevista dalla legge da formalizzarsi in sede di presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'effettivo trattamento tributario sarà comunque quello applicabile al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative all'aggiudicazione ed alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le sole spese di cancellazione dei gravami sul bene immobile, che rimarranno invece a carico della curatela fallimentare.

PUBBLICITA'

L'esperimento della vendita immobiliare sarà reso noto al pubblico: almeno 60 giorni prima della data fissata per l'eventuale asta mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c. e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ed almeno 45 giorni prima della data fissata per l'eventuale asta mediante pubblicazione sul B.U.A.G. di Firenze, Prato e Pistoia, nonché sul quotidiano La Nazione edizione domenicale.

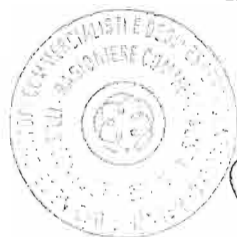
Per visitare gli immobili e per maggiori informazioni contattare il curatore fallimentare Rag. Lorenzo Silli presso lo studio posto a Firenze in Via della Villa Demidoff n.75, telefono 055 330379, fax 055 360431, e-mail lorenzosilli@commercialisti.fi.it.

Per maggiori informazioni visitare anche il suindicato sito internet ove è

consultabile la perizia.

Firenze, 16 gennaio 2019

ASTE
Rag. LORENZO SILLI
COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE
Via Cavour n. 8 - 50129 FIRENZE
Tel. 055/211779 - 280785 - Fax 055/287544
Cod. Fisc. SLL LNZ 66L20 D612F
Part. IVA 03997180488



Il Curatore fallimentare

(Rag. Lorenzo Silli)