

IL GIUDICE DELEGATO



- Letto il ricorso che precede;
- Letti gli atti della procedura e, in particolare la perizia di stima redatta dall'arch. Gabriele Gelli ai fini del fallimento;
- Visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori;
- Letti gli articoli 567 e seguenti del c.p.c.;



DISPONE

la vendita senza incanto il giorno 15.5.2018 alle ore 12.15 da aversi luogo innanzi a sé, nel suo ufficio presso il Tribunale, dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Firenze in via Aretina n.c. 153 C/159 ricompresi nei lotti sotto indicati e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO N. 1 (lotti 5 e 10 CTU) – ufficio di circa 92 mq, posto al piano terra e, più precisamente, l'unità immobiliare avente accesso dalla prima porta a destra dal vano scale condominiale identificato dal civico 159/1. Identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 596, z.c. 2, categoria A/10, classe 6, consistenza 4,5 vani e rendita € 2.347,30 oltre a posto auto coperto individuato dal n°13 ed Identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 534, ZC 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq e rendita € 91,98. L'ufficio è attualmente affittato per € 1.500,00 mensili con contratto non opponibile al fallimento e, pertanto, ai fini della presente vendita è da considerarsi libero mentre il posto auto è libero. Base asta € 238.100,00 (prezzo minimo € 190.500,00).

LOTTO N. 2 (lotti 1 e 11 CTU) – abitazione di circa 82 mq composta da ampio vano adibito a soggiorno – pranzo – cottura, due camere, due bagni e accessori, posta al piano terra; più precisamente, l'unità immobiliare su due livelli avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo al primo piano dal vano scale condominiale identificato dal civico 159/1. Identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 599, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,0 vani e rendita € 825,15 oltre a posto auto coperto individuato dal n°36 identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno



h

513, ZC 2 categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq e rendita € 91,98. Dette porzioni immobiliari sono libere. Base asta € 251.000,00 (prezzo minimo € 200.800).

LOTTO N. 3 (lotti 2, 3 e 12 CTU) - ufficio di circa 390 mq composto da tre ampi locali oltre tre bagni e accessori (attualmente suddiviso in due grandi unità con accesso indipendente) posto al piano terra e, più precisamente, l'unità immobiliare avente accesso dalla prima e dalla seconda porta del vano scale condominiale identificato dal civico 155/1. Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 603, z.c. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 12,5 vani e rendita € 6.520,27 oltre a due posti auto coperti individuati dai n°32 e n°33 rispettivamente identificati al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 517, ZC 2 categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq e rendita € 91,98 e subalterno 516, ZC 2 categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq e rendita € 91,98. Dette porzioni immobiliari sono libere. Base asta € 814.100,00 (prezzo minimo € 651.300,00).

LOTTO N. 4 (lotti 13, 16 e 17 CTU) - abitazione di circa 85 mq composta da ampio vano adibito a soggiorno - pranzo - cottura, una camera, un vano "ad uso camera", due bagni e terrazza di circa 9 mq, posta al piano primo e, più precisamente, l'unità immobiliare avente accesso dalla terza porta di sinistra salendo al primo piano dal vano scale condominiale identificato dal civico 155/1. Identificata al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 575, Z.C. 2 categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani e rendita € 766,94 oltre a ripostiglio di circa 4 mq identificata al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 574, Z.C. 2 categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq e rendita € 50,87 e posto auto coperto individuato dal n° 35 identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 514, Z.C. 2 categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq e rendita € 91,98. Dette porzioni immobiliari sono attualmente occupate senza titolo opponibile al fallimento e, pertanto, ai fini della vendita da considerarsi libere. Base asta € 241.500,00 (prezzo minimo € 193.200,00).

LOTTO N. 5 (lotti 15 e 19 CTU) - abitazione di circa 80 mq composta da ampio vano adibito a soggiorno - pranzo - cottura, due camere, due bagni e accessori,

posta al piano primo e, più precisamente, l'unità immobiliare avente accesso dalla prima porta a destra salendo al primo piano dal vano scale condominiale identificato dal civico 155/1. Identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 581, Z.C. 2 categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani e rendita € 766,94 oltre a posto auto coperto individuato dal n° 30 identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 519, Z.C. 2 categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq e rendita € 91,98. Dette porzioni immobiliari sono libere. Base asta € 240.500,00 (prezzo minimo € 192.400,00). **LOTTO N. 6** (lotto 4 CTU) - posto auto coperto individuato dal n°31 con accesso dalla corsia di transito al piano autorimessa entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159 ed identificato al Catasto fabbricati foglio 107, particella 157, subalterno 518, ZC 2 categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq e rendita € 91,98. Libero. Base asta € 20.200,00 (prezzo minimo € 16.200,00).

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura con annessi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, parti condominiali (fra cui una quota di comproprietà di un posto auto per diversamente abili identificato al N. 38 del piano interrato) come visto e piaciuto sotto l'osservanza del titolo di provenienza e del vigente regolamento di condominio.

Il tutto come meglio descritto nella relazione tecnica dell'arch. Gabriele Gelli che viene espressamente ed integralmente richiamata ed a cui gli offerenti dovranno fare riferimento ai fini dell'esatta individuazione del bene e per la ricognizione della sua situazione di fatto e di diritto. La presentazione dell'offerta comporterà la conoscenza di quanto riportato nelle perizie in atti, negli altri documenti allegati, della presente ordinanza e costituirà accettazione delle condizioni di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale obbligo di

regolarizzazione e/o adeguamento ex Legge n. 47/1985 e DPR n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzioni incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, parti condominiali, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché al DPR n. 380/2001, a vincoli, servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 Pubblica Amministrazione e Regolamenti, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, Registro, Ipotecarie e Catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione dell'atto di trasferimento, voltura catastale, bolli ecc.) faranno carico all'acquirente. La vendita sarà soggetta ad IVA previa opzione ex art. 10 comma 1 punto 8-ter lettera d) con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento del trasferimento compreso, ove del caso, il meccanismo dell'inversione contabile (cosiddetto "Reverse charge").

CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto, **in bollo**, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Firenze entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovrà essere

annotato, a cura del Cancelliere ricevente, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione o segno di riconoscimento deve essere apposta sulla busta;**

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito a titolo di cauzione di una somma pari al 10 % del prezzo offerto da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 217/2014 Tribunale Firenze" che dovranno essere inseriti nella busta medesima. All'offerta dovrà essere altresì allegata la copia del documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) ovvero, in caso di società o altro ente, del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o dell'ente e che parteciperà alla gara. Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ex art. 571, ultimo comma, c.p.c., ad annotare la data e l'ora del deposito. Nei casi indicati all'art. 571 comma 2 c.p.c., le offerte saranno inefficaci.

I lotti saranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE ASTA: pari al valore indicato per ciascun lotto

OFFERTA MINIMA: non inferiori al prezzo minimo indicato per ogni lotto

DEPOSITO CAUZIONALE: pari al 10% del prezzo offerto

L'offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale ed eventuale partita, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico ed un indirizzo email o PEC. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e, ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge prevista all'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) In caso di offerta presentata in nome e per conto di società, un certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risultino le generalità del soggetto dotato dei poteri di rappresentanza;

c) Per altri enti o soggetti diversi da persona fisica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo email o PEC e le generalità del legale rappresentante e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

d) È ammessa l'offerta per persona da nominare ma, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare, entro i tre giorni successivi, l'originale o la copia autentica della procura notarile sottoscritta in data anteriore a quella della vendita rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; in caso contrario l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

e) Una sommaria descrizione del bene immobile con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo per le offerte residuali indicato nell'avviso di vendita;

g) Gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

h) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di accoglimento e provvisoria aggiudicazione;

i) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica relativa all'immobile;

j) Le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste;

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 217/2014 Tribunale Firenze" per un importo pari al dieci per

cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile.** Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione) dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, e comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante deposito presso la Cancelleria di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Fallimento n. 217/2014 Tribunale Firenze". In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'offerente sarà tenuto al pagamento della differenza;

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste come sopra raccolte saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza di vendita.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

Nel caso vi siano una o più offerte per ciascun lotto pari o superiore alla base d'asta, si procederà così come segue:

- a) Nel caso di presentazione di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà al suo accoglimento;
- b) In presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza pari all'offerta più alta e con rilancio

minimo obbligatorio di € _____, e, in esito alla gara si procederà all'accoglimento della migliore offerta;



- c) Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima;

NEL CASO DI OFFERTE INFERIORI ALLA BASE D'ASTA



Nel caso in cui l'unica o la migliore offerta risulti inferiore alla base d'asta, si procederà ex art. 572 c.p.c. e saranno considerate le offerte pervenute purché almeno pari al prezzo minimo indicato per ciascun lotto:

- d) Nel caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione;

- e) In presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra

gli offerenti, con base di partenza pari all'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio di € 5 e, all'esito della gara, si procederà all'aggiudicazione all'offerta più alta;

(- Asta lotto 4, € 1500 lotto 5, € 8000 lotto 3, € 1400 lotto 6, € 1900 lotto 5, € 600 lotto 6)



- f) Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato per l'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima;

- g) Ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un prezzo almeno pari alla base d'asta, l'aggiudicazione sarà definitiva con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari al minimo assunto come base d'asta;

- h) Nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga comunque per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà l'immediata aggiudicazione definitiva, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 60 giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata A.R. o P.E.C.,



l'eventuale accettazione dell'offerta residuale e, la ricezione di tale comunicazione, determinerà l'aggiudicazione definitiva a tutti gli effetti;



TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo che potrà avvenire solo con la firma del Giudice Delegato sul decreto di trasferimento. Ai sensi dell'art. 107 comma 4 ° L.F., la vendita potrà essere sospesa ove, nelle more della firma del decreto di trasferimento, pervenga formale offerta irrevocabile migliorativa, debitamente cauzionata, non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà con una nuova gara fra gli interessati. Nel caso previsto all'art 108 comma 1 L.F., spetta al Giudice Delegato il potere di sospendere ovvero impedire il perfezionamento della vendita



VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 217/2014 Tribunale Firenze" entro il termine indicato nell'offerta che, comunque, non potrà essere superiore a novanta (90) giorni. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e le altre spese gravanti la vendita che sarà comunicato dal Curatore. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato si rende applicabile l'art. 585 comma 3 c.p.c.



Maggiori informazioni possono essere fornite presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze ovvero presso il Curatore Dr. Roberto Grassi con studio in Firenze via XX Settembre 124/126 tel. 055/0750642 fax 055/473815, indirizzo e-mail robertograssi@commercialisti.fi.it. Eventuali visite potranno essere concordate con il Curatore.



* * *

h



La presente ordinanza dovrà essere pubblicizzata a norma dell'art. 490 c.p.c.,
tramite il collettore unico per la gestione della pubblicità scelto dal Tribunale di
Firenze Società Aste Giudiziarie In linea spa, con le seguenti modalità:



- sui siti Web: www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno 60 giorni
prima della vendita;

- sul quotidiano "La nazione" almeno 45 giorni prima della vendita;

- sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze, Prato e Pistoia (BUAG)
almeno 45 giorni prima della vendita;

Manda il Curatore di avvisare i creditori ipotecari iscritti e quelli aventi diritti di
prelazione sugli immobili.

Firenze, 18-1-2018

IL GIUDICE DELEGATO

(dr. Cosmo Crolla)



TRIBUNALE DI FIRENZE

18 GEN. 2018

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Il Funzionario Giudiziario
ANDREA ALAZZI

Spgd disporre l'integrazione del
dicato aggiungendo al primo rigo della
pag. 8 dopo la parola "minimo"
"obbligato" la parola "minimo"
€ 2.500 lotto 2, € 8000 lotto 3, € 1900, lotto 4,
lotto 4, € 4.400 lotto 5, € 600 lotto 6
Firenze 6.2.2018

