

Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare
Fallimento RG 445/2017 – procedura ai sensi del
Regolamento UE 2015/848
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori
Curatori Fallimentari: Michael Leeds, Nicholas Wood, Kevin
Hellard
*** * * ***

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **30 giugno 2020 alle ore 10.00** dinanzi al Dott. Vincenzo Vettori, Notaio in Montelupo Fiorentino, presso il suo studio secondario in Firenze, Via Mannelli n. 39 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un unico lotto, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa agli atti della procedura e nei relativi allegati, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, il tutto per quanto in esse riportato e limitatamente alla portata delle indagini in esse espletate, in ogni caso senza garanzia alcuna per quanto in esse indicato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni che interessano lo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare denominato "*Villa Il Poderino*" posto in Firenze, Via del Giuggiolo n.ri 2-4, composto da vari fabbricati e ampio appezzamento di terreno, in parte sistemato a parco e giardino all'italiana, ed in parte adibito ad usi agricoli.

Il complesso è dotato di due accessi dalla viabilità pubblica, uno principale dal civico 4 di via del Giuggiolo, ed uno secondario dal civico 89 di via Bolognese ed è composto dai seguenti fabbricati:

- 1) Villa principale: ha due accessi carrabili, da Via del Giuggiolo n.4 e da Via Bolognese n. 89 ed è distribuita su quattro piani fuori terra, terreno, primo, secondo e terzo, oltre piano interrato, collegato con l'edificio adiacente "ex stalla" e con il fabbricato "ex casa colonica".
- 2) Abitazione ex stalla: fabbricato elevato su due piani fuori terra, terreno e primo, oltre piano interrato, collegato con la Villa e con il fabbricato "ex casa colonica", oltre resede lastricato adiacente il parco annesso alla Villa, con accesso da Via del Giuggiolo ed anche da Via Bolognese.
- 3) Edificio ex serra: edificio elevato su un unico piano, terreno parzialmente interrato, in condizioni fatiscenti, ridotto a rudere, con locali inagibili.
- 4) Abitazione ex limonaia: piccolo fabbricato in muratura, su un solo piano fuori terra con copertura a terrazza, collegata alla Villa principale, in cattive condizioni di manutenzione.
- 5) Abitazione ex casa colonica: edificio ex colonico disposto su due piani fuori terra, terreno (parzialmente interrato e collegato con l'abitazione ex stalla e con la Villa) e primo, con resede lastricato.

6) Abitazione ex annesso rurale: fabbricato su un solo piano, parzialmente interrato, in mediocre stato di manutenzione.

7) Magazzino ex annesso rurale: edificio elevato al piano terreno, oltre piano interrato, non collegati tra loro, composto da locali tecnici contenenti le caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare.

8) Abitazione ex casa del casiere: fabbricato su due piani fuori terra, terreno e primo, con piccolo resede esterno, allo stato grezzo.

9) Magazzino ex limonaia: piccolo fabbricato in muratura, adibito a deposito, in condizioni fatiscenti.

10) Magazzino ex fabbricato rurale: piccolo edificio in pietra, disposto su un solo piano, in mediocri condizioni di manutenzione.

Oltre ai suddetti fabbricati fanno parte della complesso immobiliare tre magazzini posti al piano terreno dell'edificio posto in Via Bolognese 85-87, adiacente all'ingresso secondario del complesso immobiliare, adibiti prevalentemente a cabina elettrica.

Al momento del sopralluogo del CTU i beni risultavano liberi.

In sostanza, viene posto in vendita tutto quanto facente parte del compendio immobiliare di Villa Il Poderino, con tutti gli annessi e pertinenze, anche ivi non espressamente indicate e rappresentate, come risultanti dalla perizia dell'Ing. Sandro Chiostrini e dagli atti di compravendita autenticato dal Notaio Steidl di Firenze in data 29 luglio 2009 rep. 56.644-56.645/15.006 registrato a Firenze 1 il 31 luglio 2009 e a rogito del Notaio Miranda di Sesto Fiorentino in data 26 luglio 2011 rep. 1501/1200, registrato a Firenze 2 il 4 agosto 2014 al n. 7178.

Prezzo base d'asta Euro 9.600.000,00

Offerta Minima Euro 7.200.000,00

Aumento minimo, in caso di gara Euro 10.000,00

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto

I beni immobili di cui al lotto unico risultano meglio descritti nella perizia estimativa dell'Ing. Sandro Chiostrini di Firenze del 27 marzo 2018, agli atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita. Si fa inoltre espresso rinvio alla nota tecnica dell'Ing. Alessandro Di Paolo del 13 gennaio 2015, anch'essa agli atti del giudizio ed allegata alla perizia dell'Ing Chiostrini.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, fatto salvo quanto in prosieguo precisato in ordine agli effetti conseguenti al deposito presso il notaio banditore del titolo estero - tradotto ed apostillato - in forza del quale è venuta meno la comunione legale che risulta sui beni posti in vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio banditore, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi e occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si fa espresso rinvia alle perizie in atti, dell'Ing. Chiostrini e dell'Ing. Di Paolo; si precisa che tutti gli edifici costituenti il complesso immobiliare sono stati costruiti in data anteriore al 1967 e sono stati interessati da interventi edilizi di cui alla DIA n. 426/2010 prot. n. 5178/2010 presentata in data 3 febbraio 2010 (per lavori di risanamento conservativo, riorganizzazione funzionale interna e realizzazione di nuovi locali interrati) ed alla variante n. 426/2010 n. 2060, prot. n. GA 19114/2011 presentata in data 1 aprile 2011; risulta dalle perizie che svariate opere non sono state portate a termine, e che risultano opere realizzate in difformità ai titoli edilizi sopra citati, i quali in ogni caso risultano scaduti senza che sia stata presentata comunicazione di fine lavori; si rinvia pertanto alle perizie stesse per una precisa disamina della situazione urbanistica e catastale, e per l'esatta individuazione delle opere da realizzare, di quelle realizzate in difformità e delle eventuali pratiche edilizie di sanatoria necessarie alla regolarizzazione degli immobili, il tutto a carico e spese della parte aggiudicataria.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, nei documenti ad essa allegati, nei documenti messi a disposizione dal Notaio banditore nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

Eventuali aggiornamenti catastali dei beni, ove necessari ai fini del rogito notarile di trasferimento, saranno a carico e spese dell'aggiudicatario.

È altresì a carico dell'aggiudicatario l'obbligo di dotarsi degli Attestati di Prestazione Energetica dei beni oggetto di vendita, che dovranno essere consegnati al Notaio Banditore prima del rogito di trasferimento per la loro allegazione al contratto di compravendita.

In ultimo si segnala che gli organi della procedura provvederanno, nell'ambito del trasferimento conseguente all'aggiudicazione e quale condizione dello stesso, al deposito presso il notaio banditore del titolo estero - tradotto ed apostillato - in forza del quale è venuta meno la comunione legale che risulta sui beni posti in vendita, integrandone il contenuto con gli elementi necessari ai fini di legge, affinché si proceda alla registrazione e trascrizione del titolo stesso, presso i Registri Immobiliari competenti.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Vincenzo Vettori Notaio in Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà registrarsi sul sistema telematico, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio, principale o secondario, del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, in una somma pari, o comunque non inferiore, al 10% del prezzo offerto, che l'offerente provvederà a versare con bonifico irrevocabile sul conto corrente in essere presso "Banco Fiorentino - Mugello Impruneta Signa - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" Agenzia di Montelupo Fiorentino, intestato a Vincenzo Vettori, IBAN: IT 12 T 08325 37960 000000203402, (BIC: ICRAITRR910) causale "deposito cauzionale offerta asta Fallimento n. 445/2017 Tribunale di Firenze".

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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare presso lo studio del Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) di uno dei Notai Periferici abilitati. Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica,

procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

- 4) indicazione del lotto (unico) per il quale l'offerta è proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 6) gli estremi del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- di copia della contabile di bonifico irrevocabile della cauzione effettuata sul conto corrente in essere presso "Banco Fiorentino - Mugello Impruneta Signa - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" Agenzia di Montelupo Fiorentino, intestato a Vincenzo Vettori, IBAN: IT 12 T 08325 37960 000000203402, (BIC: ICRAITRR910) causale "deposito cauzionale offerta asta Fallimento n. 445/2017 Tribunale di Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino nel giorno e nell'ora sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto (riduzione fino al 25%).

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, salva l'applicazione degli artt. 107 comma 4 e 108 comma 1 L.F.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre il quarto), il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il lotto sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta, salva l'applicazione degli artt. 107 comma 4 e 108 comma 1 L.F.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, salva l'applicazione degli artt. 107 comma 4 e 108 comma 1 L.F., dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'unica o la migliore offerta, anche in seguito alla

gara, risulti per un importo inferiore alla base d'asta, ma almeno pari all'offerta minima sopra indicata, tale offerta si intenderà accolta a meno che, entro 30 giorni dalla data dell'asta, i Curatori Fallimentari non ritengano di indire una nuova vendita. In tal caso la mancata accettazione dell'offerta sarà comunicata dai Curatori Fallimentari con lettera raccomandata a.r. o PEC o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

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 - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito ai Curatori Fallimentari presso il Notaio banditore del saldo prezzo entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Detto saldo prezzo dovrà essere versato mediante bonifico bancario irrevocabile, confermato dalla banca incaricata, da effettuarsi sul conto corrente in essere presso "Banco Fiorentino - Mugello Impruneta Signa - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" Agenzia di Montelupo Fiorentino, intestato a Vincenzo Vettori, IBAN: IT 12 T 08325 37960 000000203402, (BIC: ICRAITRR910), causale "saldo prezzo di aggiudicazione asta Fallimento n. 445/2017 Tribunale di Firenze".

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Vettori con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla redazione del verbale d'asta ed i diritti di accesso alla piattaforma RAN, pari ad Euro 350,00 oltre IVA.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori Fallimentari possono sospendere la vendita ove, nelle more della stessa e fino al momento del rogito notarile di trasferimento, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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 lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento). In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 e/o 108 L.F., al partecipante spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

REGIME FISCALE

Il trasferimento sarà, in ogni caso, soggetto ad imposta di registro. L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste

dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese relative all'asta ed al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, come sopra detto.

Sono a carico della procedura concorsuale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI, INFORMAZIONI E VISITE

L'avviso di vendita sarà notificato a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o comunque muniti di privilegio sui beni immobili in vendita (art. 107 l.f.).

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e su altri siti, anche stranieri, dedicati alle vendite immobiliari, sul quotidiano "La Nazione" e su altri quotidiani nazionali e internazionali.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Notaio Banditore all'indirizzo e-mail vvettori@notariato.it o al n. 0571/91.34.35, o reperite sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento da fissarsi con il Custode giudiziario, Prof. Ing. Sandro Chiostrini, chiamando il numero 055/58.86.33 ovvero inviando una e-mail all'indirizzo s.chiostrini@studiochiostrini.it, è possibile la visita dei beni posti in vendita.

I Curatori Fallimentari