

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura di Liquidazione del Patrimonio ai sensi degli artt. 14-ter e segg.

L. 3/2012 - R.G. 911/2018

Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore: dott. Gino Mazzi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 2 (due) del mese di luglio dell'anno 2019 alle ore 12, 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

Unità immobiliare posta in Fiesole, denominata "Il Cerretino", avente accesso da via San Miniato in Colle n. 3, oltre a quattro appezzamenti di terreno adiacenti, con piscina a servizio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. L'unità immobiliare è un ex fabbricato colonico urbano. Al fabbricato, di tipo signorile, si giunge, oltrepassato il cancello carrabile, tramite un viale delimitato da cipressi. Il fabbricato è un ampio terratetto che si sviluppa su pianta pressochè rettangolare, col lato lungo prospiciente un giardino di proprietà ed uso esclusivo delimitato da muretti in pietra dal quale si accede ai quattro appezzamenti di terreni e alla piscina. Al piano terra, oltrepassata la loggia troviamo la cucina, da cui si accede al vano lavanderia e ad un guardaroba, un ripostiglio e un bagno. La cucina è inoltre comunicante con il soggiorno da cui si accede ad un ingresso, accessibile anche dalla loggia esterna, in cui sono collocate le scale per raggiungere il piano superiore. Dall'ingresso è inoltre possibile raggiungere un ulteriore soggiorno da cui si accede ad un altro soggiorno. Le scale che conducono al piano primo sbarcano in un ampio soggiorno con camino dal quale si accede ad un disimpegno che conduce ad un bagno. Dal disimpegno si giunge ad un'ampia camera da cui si accede ad un guardaroba che conduce ad un ampio bagno con idromassaggio e sauna. Sia dal soggiorno che dalla camera è possibile accedere ad un locale adibito a studio. Sempre dal soggiorno è inoltre possibile accedere ad un'ulteriore camera che conduce ad un bagno e ad una lavanderia. Dalla lavanderia si accede ad un ulteriore bagno e al giardino esterno. La superficie complessiva calpestabile risulta di 303,33 mq. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture di alto livello.

Sono inoltre di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un resede tergal (circa 77 mq) sul quale insiste un manufatto ad uso forno. Vi è inoltre un resede (circa 157 mq) prospiciente la facciata principale sul quale insiste un piccolo ripostiglio. Dal giardino è inoltre possibile accedere ad un ripostiglio; sottostante al ripostiglio troviamo un locale legnaia accessibile dalle scale esterne che conducono alla particella di terreno in cui è collocata la piscina (40 mq) ad uso esclusivo.

A servizio della piscina è stato inoltre realizzato un locale in legno ad uso spogliatoio/doccia non rappresentato nelle planimetrie catastali e di forma difforme rispetto a quanto compare nell'attestazione di conformità n. 177 del 2010. Adiacenti l'immobile risultano inoltre gli appezzamenti di terreno agricolo, di forma irregolare, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 20.692 (ventimilaseicentonovantadue).



La proprietà in oggetto risulta censita:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole nel foglio 9 particelle 59 sub. 509, 60 sub. 503, 527 sub. 501, 528 sub. 501, 529 sub. 501, 535, 536 sub. 501 e 1677 tra loro graffate, cat. A/7, classe 9[^], vani 16, rendita euro 3.470,59;

- al Catasto Terreni del Comune di Fiesole nel foglio 9 particelle:

-- 522, 64, 534 e 1676, mq. complessivi 20.692, r.d. complessivo euro 39,92, r.a. complessivo euro 33,46.

Stato di possesso: OCCUPATO ai sensi dell'art. 155 quater c.c., in forza di accordo di separazione consensuale, trascritto a Firenze il 27 marzo 2013 al n. 6377 part..

Come indicato dal Giudice Delegato nel suo provvedimento del 17.12.18, l'immobile deve considerarsi libero in quanto tale diritto è inopponibile ai creditori ipotecari.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Benedetta Pollastri che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto nella detta perizia che dal confronto tra lo stato rilevato in fase di sopralluogo, la documentazione catastale e la documentazione edilizia, reperita presso il Comune di Fiesole, emergono delle lievi difformità, quali: assenza di un tramezzo nel bagno; alcune differenze di quote tra la documentazione catastale e comunale; difformità del vano in legno presso la piscina rispetto a quanto rappresentato nella documentazione comunale (si precisa che nella documentazione catastale tale vano risulta assente). Si rende quindi necessaria una pratica edilizia per la regolarizzazione dello stato dei luoghi con quanto rilevato e il relativo aggiornamento catastale; il perito ha stimato il costo complessivo tra oneri tecnici, aggiornamento catastale, pratica edilizia e oblazioni in € 4.000,00.

Prezzo base	€ 1.490.000
Aumento minimo	€ 20.000
Deposito cauzionale	€ 149.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.192.000

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.



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)

MODALITA' 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

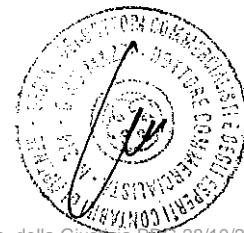
Contenuto dell'offerta

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);
- 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 **"Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. R.G. 911/2018"**;
- 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, purché 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. 14 novies L. 3/2012, e solo previo deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **120** giorni dall'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 dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

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 vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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 fornite presso lo studio del Liquidatore dott. Gino Mazzi tel. 055289124 – e-mail ginomazzi@commercialisti.fi.it, sul Portale della Vendite Pubbliche (P.V.P.) e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it. – www.astalegale.net -
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, lì 18.03.2019

Il Liquidatore
(dott. Gino MAZZI)

