

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO N. 117/2013

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cosmo Crolla

CURATORE: Dott. Gianluca Pini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. (*post* 1.1.2008), in relazione agli artt. 490 e 569 ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita competitiva tramite asta telematica notarile dell'immobile di proprietà del fallimento n. 117/2013, individuato nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare le perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto della valutazioni eseguite dagli esperti;

ORDINA

la **VENDITA TRAMITE ASTA TELEMATICA NOTARILE**

di parte dei beni di proprietà del fallimento n. 117/2013, nei seguenti **lotti**:

LOTTO 1:

Complesso immobiliare ad uso residenziale detto "Villa il Bacio", situato nel Comune di Impruneta (FI), via di Colline n.2.

Il complesso è costituito da una villa di bell'aspetto e di gran pregio, risalente al XV secolo e sviluppata in un piano seminterrato e tre piani fuori terra; sul retro vi è una vasta piscina, circondata da piazzali e giardini. L'insieme si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Nello stesso lotto si comprendono anche i terreni circostanti la villa ed i beni mobili in essa contenuti, rappresentati dai lotti da n. 1 a n. 7 e da n. 10 a n. 114 di cui alla perizia della dott.ssa [REDACTED]. Sono inoltre compresi la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cappella e l'appartamento posti al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nelle immediate vicinane della Villa.

I beni immobili sono identificati al Catasto del Comune di Impruneta nel Foglio di mappa 18,

fabbricati

- Villa – part. 196 sub. 500 e particella graffata 603 - cat. A/8 - classe 5 - 18 vani – rendita € 4.555,15.
- Cappella – part. 195 sub. 4 – cat. B/7 - classe U - consistenza mc. 200 - rendita catastale Euro 413,17.
- Appartamento – part. 195 sub. 5 – cat. A/3 – classe 3 – consistenza vani 5 – rendita catastale Euro 335,70
- Area urbana – part. 197 sub. 501 – mq. 240

terreni

- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 6.340 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 8.250 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 – R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 522 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 50 – R. Dom. € 0,21 – R. Agr. € 0,14
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 – R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 – R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 – R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 38 del foglio 25 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 1.470 - R. Dom. € 3,04 – R. Agr. € 2,66

La villa al momento è occupata da terzi senza valido titolo, vista la sentenza del Tribunale di Firenze n. 535/2016 del 10 Febbraio 2016 R.G. n. 12403/2014.

L'appartamento ricavato al piano terreno a fianco della cappella risulta realizzato senza titolo abilitativo.

Risulta trascritto in data 23 dicembre 1998 al n. 24579 di registro particolare un atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Impruneta per la costruzione di garage interrato della Villa.

Prezzo base	Euro 2.400.000,00
Aumento minimo	Euro 30.000,00
Deposito cauzionale	Euro 240.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 2.200.000,00

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

LOTTO 2:

Unità immobiliare al piano terreno e seminterrato a sinistra di complesso immobiliare ad uso residenziale, situato nel Comune di Pietrasanta (LU) in località Focette, via Italia n. 53.

L'unità immobiliare in questione è composta da due vani, soggiorno, bagno e disimpegno al piano terreno. Una scala interna conduce al seminterrato nel quale ci sono tre ampi vani. L'appartamento gode anche di un giardino di pertinenza esclusiva.

Il piano terreno misura circa 98 mq. Il seminterrato circa 152 mq. Il giardino 140 mq. Del lotto fanno parte, in quota, le parti comuni di seguito descritte.

Come indicato in perizia il piano seminterrato versa in cattive condizioni per la presenza di umidità e muffe nelle pareti.

Del lotto fanno parte i beni mobili inventariati dalla Dott.ssa [REDACTED] oltre che, in quota, le parti comuni di seguito descritte.

Il bene è descritto al C.F. del Comune di Pietrasanta (Lucca) nel Foglio di mappa 45 particella 134 sub. 6 Z.C. 2 cat. A/2 cl. 3, vani catastali 5, rendita € 710,13.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto solo in modo approssimativo.

Prezzo base	Euro 600.000,00
Aumento minimo	Euro 10.000,00
Deposito cauzionale	Euro 60.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 490.000,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 3:

Unità immobiliare al piano primo e mansarda a sinistra di complesso immobiliare ad uso residenziale, situato nel Comune di Pietrasanta (LU) in località Focette, via Italia n. 53.

L'unità immobiliare è composta da disimpegno, bagno e terrazza al piano primo e tre camere, due bagni e tre ripostigli guardaroba al piano secondo (mansarda) . Una scala interna collega i due piani. L'appartamento gode anche di due terrazze al piano primo.

La superficie utile lorda dell'appartamento è di circa mq. 192. Le terrazze assommano a 18 mq. circa. Del lotto fanno parte, in quota, le parti comuni di seguito descritte.

Il bene è identificato al C.F. del Comune di Pietrasanta (Lucca) nel Foglio di mappa 45 particella 134 sub. 3 Z.C. 2 cat. A/2 cl. 3, vani catastali 9, rendita € 1.278,23.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto solo in modo approssimativo.

Prezzo base	Euro	665.000,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Deposito cauzionale	Euro	66.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	550.000,00

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

LOTTO 4:

Unità immobiliare al piano primo e mansarda a destra di complesso immobiliare ad uso residenziale, situato nel Comune di Pietrasanta (LU) in località Focette, via Italia n. 53 comprendente tre unità immobiliari, oltre beni comuni.

L'unità immobiliare è composta da cucina, soggiorno e bagno al piano primo, tre camere, due bagni e disimpegno al piano secondo (mansarda) . Una scala interna collega i due piani. L'appartamento gode anche di due terrazze al piano primo.

La superficie utile lorda dell'appartamento è di circa mq. 222. Le terrazze assommano a 27 mq. circa. Del lotto fanno parte, in quota, le parti comuni di seguito descritte.

Il bene è identificato al C.F. del Comune di Pietrasanta (Lucca) nel Foglio 45 particella 134 sub. 4 Z.C. 2 cat. A/2 cl. 3, vani catastali 6, rendita € 852,15.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto solo in modo approssimativo.

Prezzo base	Euro	765.000,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Deposito cauzionale	Euro	76.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	650.000,00

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



Gli appartamenti di cui al Lotti 2, 3 e 4 sono nuovi, mai abitati, e liberi da cose o persone.

Parti comuni

I lotti 2, 3 e 4 sopra descritti godono delle seguenti parti comuni:

- Area a parcheggio di mq. 220 circa, collegata alla strada da cancello carrabile, descritta in catasto al foglio 45, part. 134, sub. 9.
- Area di accesso e ingresso di mq. 60 circa, collegata alla strada da cancello pedonale, descritta in catasto al foglio 45, part. 134, sub. 7.
- Area a giardino, con piscina di mq. 765 circa, accessibile dal sub. 7 e direttamente dall'appartamento sub. 2, descritta in catasto al foglio 45, part. 134, sub. 8.



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.

I beni immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. ██████████, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, ad eccezione dei dati catastali del lotto 1, che sono stati recentemente aggiornati con pratica di variazione catastale curata dal Geom. ██████████.



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

MODALITA' DI VENDITA

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 Vittorio Alfieri n. 28, 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 D'ACQUISTO

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, sede, il 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 o al prezzo base d'asta residuale, 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 “**Curatela Fallimento Immobiliare Jacopone Srl RF 117/2013**”;
- 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 presuppone l’effettiva conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall’art. 571, 2° comma, c.p.c..

MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALL’INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L’esame delle proposte di acquisto, e l’eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, **il giorno 17/01/2018 alle ore 12.00.**

Nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta

- 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;
- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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 rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

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 60 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.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o 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%.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, l'immobile dovrà essere dotato di attestato di prestazione energetica prima delle stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato, ove non presente, saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- che il curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):
 - almeno **45 giorni prima** della data del primo esperimento di vendita sul quotidiano **Corriere della Sera nella parte locale denominata "Corriere Fiorentino"**
 - almeno **45 giorni prima** della data del primo esperimento di vendita su un quotidiano a diffusione nazionale, da stabilire in base ai preventivi (esempio:

Corriere della Sera, La Repubblica, Il Giornale, ..)

- almeno **60 giorni prima** della data del primo esperimento di vendita sul sito web **www.astegiudiziarie.it** e sul sito **www.astalegale.net**;
- che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Firenze, 31/10/2017

IL GIUDICE DELEGATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it