

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n. 63/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Dott. Alessandro Torcini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **12 settembre 2018** alle ore 16,00, dinanzi al notaio banditore **Dott. Massimo Cariello**, presso il suo studio posto in **Pisa** - Lungarno Mediceo n. 16, avrà luogo la vendita con pubblico incanto del seguente bene immobile, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO UNICO

Fabbricato storico di grande pregio ubicato in **Pisa capoluogo**, avente requisiti di Bene Culturale tutelato, denominato **Palazzo Pilo Boyl**, sviluppantesi su cinque piani fuori terra oltre al piano mezzanino posto fra il piano terra ed il piano primo.

L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica ubicato in Pisa, prospiciente sul Lungarno Mediceo civ. 21 angolo Vicolo delle Belle Torri e Via delle Belle Torri.

L'immobile è sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Legge n.1089/1939 fino a D. Lgs n. 42/2004. La rappresentazione catastale identifica il fabbricato alla data di acquisto da parte dell' Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a. ed è individuato nel foglio di mappa 125 particella 151 subalterni 13, 14, 15, 16, 4, 17, 6, 7, 8, 9, 10.

Per quanto concerne la situazione urbanistica il fabbricato risulta di remota costruzione (ante 01/09/1967) e per esso sono stati rilasciate n. 2 concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47 del 28/02/1985. Inoltre ai fini della eventuale futura ristrutturazione, frazionamento, restauro e riorganizzazione funzionale interna ed esterna è stato presentato Piano di Recupero in data 31/10/2007 per il quale sono stati ottenuti i relativi nulla osta dai vari Enti preposti al quale non ha mai fatto seguito la relativa pratica edilizia da presentare al Comune di Pisa per l'esecuzione dei lavori. E' stata presentata però in data 27/05/2008 protocollo 1825 D.I.A. finalizzata all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e campagna di descialbatura degli intonaci al fine di portare alla luce l'apparato pittorico

parietale esistente e consentire ai tecnici della Soprintendenza di valutare le soluzioni proposte nel Piano di Recupero.

L'immobile in oggetto é libero.

Il bene é meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Emilio Tofani consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito della procedura www.tognozzi.com.

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

PREZZO BASE D'ASTA, AUMENTO MINIMO E CAUZIONE

PREZZO BASE D'ASTA Euro 1.550.000,00.=

AUMENTO MINIMO Euro 50.000,00.=

DEPOSITO PER CAUZIONE Euro 155.000,00.=

VERSAMENTO SALDO PREZZO: entro 120 giorni data incanto.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene é posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, apparenti e non. 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 é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente. La procedura é esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o

certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Il bene in vendita é meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Emilio Tofani che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica e catastale ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico dei partecipanti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente. La presentazione della domanda di partecipazione comporta l'obbligo di offrire il prezzo base con l'aumento minimo, pena la perdita della cauzione.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del **Notaio Massimo Cariello** di Pisa, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

MODALITÀ 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 posto in Pisa Lungarno Mediceo n. 16 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità

in corso di validità, e in caso di domanda presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

La domanda di partecipazione, nei modi e nei tempi sopra indicati, può essere presentata anche presso lo studio del Curatore sito in Empoli alla Via Giuseppe del Papa n. 125.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL' INCANTO

Contenuto della domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail del partecipante persona fisica; (se il partecipante è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); nel caso in cui il partecipante sia soggetto incapace di agire, la domanda deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC del partecipante persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
- 3) indicazione del LOTTO per il quale la domanda di partecipazione all'incanto è proposta;
- 4) dichiarazione d'accettazione di tutte le condizioni di vendita riportate nell'avviso.

La domanda dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Curatela Fallimento n. 63/14"**;
- di una copia del documento d'identità del partecipante persona fisica;
- di una copia del documento d'identità del legale rappresentante del partecipante-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Domanda digitale

Per la redazione della domanda di partecipazione in formato digitale, si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Domanda cartacea

Per la redazione della domanda di partecipazione in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto o presso il curatore, il modulo per effettuare la domanda stessa; le domande in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, solo presso lo studio del notaio Banditore o presso il Curatore; in calce alla domanda dovrà essere indicato, dal ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente la domanda (che può anche essere persona diversa dal partecipante registrato) e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione della domanda 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

L'incanto si svolgerà a cura del Notaio Banditore presso il suo studio posto in Pisa, Lungarno Mediceo n. 16, nella data ed all'orario sopra indicati.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

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.

AVVERTENZE SPECIALI

Si rende noto che **è stata presentata offerta irrevocabile** d'acquisto per il prezzo di euro 1.550.000,00 ed è stata versata la relativa cauzione pari ad euro 155.000,00. Tale offerente è ammesso di diritto all'incanto senza l'obbligo di domanda e senza obbligo dell'aumento minimo. Nel caso in cui all'incanto nessuno offrisse almeno l'aumento minimo, si procederà all'accettazione di tale offerta mediante aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DEI BENI

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo nei termini previsti, il tutto entro

il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria 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 dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare, il curatore potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile di compravendita, 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 10% (dieci per cento) del prezzo di provvisoria aggiudicazione.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, Legge Fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica, e, più in generale, di tutto quanto necessario per addivenire al rogito notarile, saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per gli adempimenti necessari per addivenire al rogito notarile.

Regime IVA: il palazzo è composto da più unità immobiliari catastalmente classificate come fabbricati di civile abitazione e come fabbricati strumentali. La vendita di questi ultimi è soggetta ad Iva (espressamente optando il cedente), con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Le vendite dei fabbricati di civile abitazione sono invece esenti IVA e soggette ad imposta di registro. Essendo un'unica vendita, la ripartizione del prezzo ai fini della determinazione della base imponibile sarà effettuato secondo quanto stabilito dal perito stimatore nell'appendice alla perizia rilasciata in data 03.02.2015 ovvero: 75% per le civili abitazioni, 17% per i locali commerciali e 8% per quelli direzionali.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

AVVERTENZE PARTICOLARI AI SENSI DEL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N.42

Il bene in vendita è sottoposto al vincolo delle Belle Arti ai sensi del T.U. 42/2004, come da decreto trascritto nei Registri Immobiliari di Pisa il 12.02.1948 al n. 363 di particolare.

Ai sensi della predetta normativa, il trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

Tale diritto di prelazione dovrà essere esercitato nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia che la parte acquirente è obbligata ad effettuare alla competente Sovrintendenza. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione potrà essere esercitata nel termine di 180 giorni dal momento in cui il Ministero avrà ricevuto la denuncia tardiva o avrà comunque

acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'art. 59, comma 4. Ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 42/04, in pendenza del termine prescritto, il trasferimento rimarrà condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione ed alla procedura è vietato effettuare la consegna dell'immobile. Decorso il suddetto termine senza che gli aventi diritto abbiano esercitato la prelazione, il trasferimento avrà piena efficacia. Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 490/99, in caso di effettuata prelazione nel termine di legge, il trasferimento perderà qualsiasi efficacia, con diritto della parte acquirente alla sola restituzione del prezzo versato. Il possesso dell'immobile in oggetto verrà trasferito solo al momento del verificarsi della condizione sospensiva.

* * * *

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Massimo Cariello di Pisa tel. 05042315 - e-mail mcariello@notariato.it, Curatore fallimentare Dott. Alessandro Torcini (tel. 057172755); sito internet www.astegiudiziarie.it e sito della procedura www.tognozzi.com.

Previo appuntamento con il custode (da richiedersi a mezzo mail a mantelli@dottoricommercialisti.it) è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze. 28 maggio 2018.

IL CURATORE

Dott. Alessandro Torcini