

N.R.G. 16465/1998 R.F.



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE V**  
**COLLEGIO FALLIMENTARE**

**ORDINANZA DI VENDITA**

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 108 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita con incanto degli immobili di proprietà del fallimento n. 16.465/1998, individuati nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dal curatore nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

ORDINA

La vendita all' incanto per il giorno

**22 settembre 2020 alle ore 12,30**

da aversi luogo dinanzi a sé nel suo Ufficio presso il Tribunale, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; anche in relazione alla Legge 47/85, al DL 649/94 e alla Legge 724/94.

Dei seguenti beni immobili di proprietà del fallimento n. 16.465/98:

**LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ad uso commerciale posta in Comune di Firenze

in Via della Vigna Nuova n 6.

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Comune di Firenze, in Via della Vigna Nuova n. 6 e più precisamente l'unità immobiliare ad uso commerciale posta al



piano terreno ed avente accesso tramite androne condominiale dello stabile, composto al piano terreno da un ampio locale ad uso vendita con annesso vano secondario, oltre due ripostigli, nonché un locale w.c., oltre ad altra zona accessibile sia dall'interno del negozio che dal vano scala condominiale, composta da un vano con annesso locale w.c. e scala di accesso al piano interrato composto da due locali ad uso deposito; completa la consistenza del bene un'ulteriore porzione avente accesso dal vano da un disimpegno attiguo al vano scale condominiale, che tramite una scala interna conduce a tre locali (vedi foto n.9,10), uno di modeste dimensioni, situati anch'essi al piano interrato in adiacenza alla porzione precedentemente descritta.

Il grado di urbanizzazione della zona in cui sorge il fabbricato di cui il bene fa parte risulta ottimo, in pieno centro storico posizionato a due passi da Piazza Duomo, in prossimità di via de' Tornabuoni ed i Lungarni, nelle zone circostanti risultano presenti esercizi commerciali, servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, banche, di trasporto pubblico, ecc.) necessarie.

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 165, part. 166, sub. 500, Via della Vigna Nuova n. 6, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/1 classe 6, consistenza 135 mq., superficie catastale 218 mq. e rendita catastale di €3.200,22, a seguito di variazione da parte del ufficio Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Androne condominiale, mappale 165, mappale 167, salvo se altri.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta sottoposta ad un vincolo ai sensi della Legge 1089/29; ogni modifica dell'assetto attuale dell'area dovrà essere preventivamente esaminata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Firenze, Pistoia e Prato".

Si evidenzia, come descritto in perizia, che l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme.

Stato di possesso dell'immobile:

l'immobile è occupato con contratto scadente 31.12.2021

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti.

Prezzo base	€ 490.000,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale	€ 49.000,00

La vendita è soggetta ad Iva per opzione ex art 10 n.8-ter lett. del DPR 633/72;

## **LOTTO 2**

Appezamento di terreno di forma irregolare di circa mq. 12.500 posto in Comune di Sesto Fiorentino attestante la via Osmannoro di fronte all'Agenzia delle Dogane di Monopoli.



Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare posto in Comune di Sesto Fiorentino, Località Osmannoro, completamente privo di manufatti di qualsiasi genere, a destinazione prato pianeggiante, il tutto per una superficie complessiva di mq. 12.500.

Al terreno in questione si accede in modo agevole dalla strada Via Osmannoro, nella zona sono presenti esercizi commerciali e industriali, si trova quasi a metà lungo la direttrice che dalla zona industriale dell'Osmannoro porta a Campi Bisenzio e alla zona del centro commerciale dei Gigli.

Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero.

Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, quanto sopra è rappresentato nel foglio di mappa 60, dalle particelle:

- 190, prato, cl. 1, superficie ha 35.50, reddito dominicale €. 17,07 e reddito agrario €. 7,69;
- 192, prato, cl. 1, superficie ha 89.20, reddito dominicale €. 41,05 e reddito agrario €. 18,43;

Il tutto a seguito di presentazione presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze di frazionamento del 25/10/1996 n. 6062.1/1996.

Confini: Via Osmannoro, prop. part. 184, prop part. 16, salvo se altri ;

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti.

Prezzo base	€ 11.250,00
Aumento minimo	€ 500,00
Deposito cauzionale	€ 1.200,00

La vendita è soggetta ad Iva.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Ciascun bene è 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. 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 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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La procedura è 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.

Ciascun bene in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

La descrizione dei lotti, per quanto attiene alla situazione urbanistica, è riferita alla data della perizia; è onere dell'interessato assumere informazioni in merito, presso i competenti uffici comunali.



In relazione alla conformità urbanistica 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, impianti, 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 agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

#### ONERI E SPESE

La vendita è soggetta ad Iva (anche per opzione), con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali (Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO

Coloro che intendono partecipare all'incanto dovranno depositare domanda in bollo accompagnata dal deposito della somma sopra determinata per cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela fallimento n. 16.465/1998"; detto deposito dovrà essere effettuato entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'incanto presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale in Firenze Viale Alessandro Guidoni.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta 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 il regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) Ragione sociale, sede, codice fiscale e partita iva, sede recapito telefonico ed indirizzo e-mail o pec del partecipante persona giuridica e generalità del rappresentante;
- 3) Indicazione del lotto per il quale la domanda di partecipazione all'incanto è proposta;
- 4) Dichiarazione d'accettazione di tutte le condizioni riportate nell'avviso
- 5) Copia del documento d'identità del partecipante persona fisica o del legale rappresentante del partecipante persona giuridica, quest'ultimo unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative ove necessarie



In caso di unico partecipante, questi sarà tenuto all'offerta del prezzo base con l'aumento minimo, pena la perdita della cauzione. L'aggiudicatario dovrà versare: 1) il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 60 dalla provvisoria aggiudicazione, nelle forme di cui sopra; 2) con le stesse modalità, su richiesta del Curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'integrazione alle spese come sopra enunciato.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'eventuale integrazione del fondo spese.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

#### TRASFERIMENTO DEL BENE

In ogni caso la provvisoria aggiudicazione non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

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 l. fall.

Si applica l'art 584 del cpc in relazione alle offerte al dopo incanto.

Poiché l'immobile oggetto del Lotto 1 è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42), l'atto di trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte degli enti indicati negli articoli 60, 61 e 62 del Codice dei beni Culturali, entro il termine ivi indicato; qualora i suddetti enti abbiano a esercitare la prelazione ad essi spettante, l'aggiudicazione resterà del tutto priva di effetti, con il solo obbligo per la procedura di restituzione all'aggiudicatario di tutte le somme eventualmente versate in esecuzione dell'aggiudicazione, senza maggiorazione di interessi né penali di sorta.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 584 cpc o 108 L.F., al partecipante spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

Previo appuntamento con la curatela è possibile la visita dei beni posti in vendita.

#### DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. – comma 1 mediante pubblicazione sul P.V.P;

- che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):

- almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul quotidiano "Corriere della Sera" nella parte locale denominata "Corriere Fiorentino", eventualmente su altro quotidiano a scelta del Curatore;

- almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore;



- che il curatore notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile;

Firenze, 5 giugno 2020

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Cristian Soscia

