

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 93/2014
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Governatori
Curatore dott.: Marco Salvadori



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 17 gennaio 2017, 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

Porzione immobiliare di un complesso edilizio con destinazione mista artigianale e residenziale, costituito dall'aggregazione di due edifici costruiti in epoca diversa, ubicata nel Comune di Cerreto Guidi, frazione Stabbia, via Francesca n. 199/a (ex 201), in un contesto insediativo con tessuto prevalentemente residenziale, periferico rispetto al centro urbano del Comune di Cerreto Guidi, limitrofo al torrente Vinciarello, con buona presenza di servizi ed infrastrutture. La porzione in oggetto è relativa al piano terra dell'edificio sviluppato all'interno della suddetta via, elevato in parte su due piani fuori terra oltre sottotetto ed in parte su un piano, con aree di pertinenza esclusiva e parti a comune con l'altro edificio.

LOTTO 1

DIRITTO DI USUFRUTTO nascente dall'atto ai rogiti Ruta in data 4 agosto 2010 rep.n. 126.841/29.591, dell'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra, avente accesso da resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivi resede a comune con le unità facenti parte dell'edificio in cui è posta e resede esclusivo, adibita ad abitazione alla data dei sopralluoghi, composta da cinque locali, oltre disimpegno e servizio igienico, della superficie lorda di circa mq 95 e con un'altezza interna minima di circa ml 3.50. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del locale magazzino trasformato in posto cottura in ceramica, porte in legno, infissi in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

E' pertinenza dell'unità un resede antistante con finitura in cemento, della superficie di circa mq 18. Tale unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione eccetto la presenza di macchie di umidità, condensa e muffe in particolare nella porzione con copertura piana.

Al Catasto Fabbricati quanto in oggetto risulta censito nel foglio 6, particella 472, sub. 520, cat. C/2, classe 2^a, mq. 80, rendita euro 223,11.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mara Magnani in data 6 luglio 2015, 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 in perizia, alla quale comunque si rimanda per una migliore individuazione dello stato urbanistico, che:



- La planimetria catastale ultima in atti, protocollo n. FI0196467 del 05/07/2010, corrisponde allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei locali ma con una destinazione abitativa alla data dei sopralluoghi e non a magazzino-deposito come indicato nella stessa planimetria. Ai fini della conformità catastale lo stato dei luoghi dovrà essere conformato alla destinazione indicata nella planimetria catastale.
- Si precisa che il cambio di destinazione di uso da magazzino deposito ad abitativo non risulta legittimato da titolo edilizio e comporta costi aggiuntivi.
- Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cerreto Guidi, relativamente alla DIA n.195 del 2008 (scaduta, in quanto decorsi tre anni dalla presentazione) non sono emerse eventuali varianti e/o comunicazione di ultimazione lavori e/o certificato di conformità. Lo stato dei luoghi della porzione immobiliare in oggetto non è conforme sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, in quanto, il frazionamento dell'unità immobiliare artigianale posta al piano terra (porzione "A", ex sub.510), derivata dalla DIA n.195 del 2008, in due unità immobiliari identificate catastalmente dai subalterni 520 e 522 oggetto della perizia, risulta essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio. Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di " Attestazione di Conformità in Sanatoria " ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 in quanto trattasi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- Dovrà essere rimossa la struttura in metallo con sovrastante pannello in materiale plastico a copertura del resede esclusivo dell'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.520, in quanto realizzata in assenza di pratica edilizia e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Prezzo base	€ 12.000
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 1.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 10.800

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

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra, con accesso da resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivo resede a comune con le unità facenti parte dell'edificio in cui è posta, della superficie lorda complessiva di mq 174. Tale unità è composta in parte da due locali magazzino-deposito oltre disimpegno e piccolo locale con lavori edili non ultimati alla data dei sopralluoghi, comunicanti tra loro e con unico ingresso da resede a comune, aventi un'altezza interna di circa ml 3.75 ed una superficie lorda di circa mq 72 ed in parte da tre locali magazzino-deposito comunicanti tra loro, della superficie lorda di circa mq 102, di cui due aventi ingresso indipendente, con un'altezza interna minima di circa ml 3.75, eccetto un locale di deposito privo di copertura. L'unità è priva di servizio igienico. L'impianto elettrico non è funzionante, in quanto danneggiato dall'evento atmosferico del 19 settembre 2014.

Tale unità immobiliare si trova in scadente stato di manutenzione e risulta occupata da vario materiale di risulta ed attrezzature relative all'attività esercitata dalla società fallita.

Al Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto risulta censito nel foglio 6, particella 472, sub. 522, cat. C/2, classe 2^a, mq. 201, rendita euro 560,56;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mara Magnani in data 6 luglio 2015, 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 in perizia, alla quale comunque si rimanda per una migliore individuazione dello stato urbanistico, che:

- La planimetria catastale ultima in atti, protocollo n.FI0196467 del 05/07/2010, non corrisponde allo stato dei luoghi, per una diversa distribuzione interna, in quanto sono state realizzate delle partizioni interne ricavando un disimpegno ed un nuovo locale, opere non ultimate.

Si precisa inoltre che nella planimetria è rappresentato il locale di deposito, "ex tettoia chiusa", oggetto della Denuncia di Inizio Attività n. 151/2001, presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 22 settembre 2001 protocollo n.013428, nella quale era prevista la demolizione.

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, per i motivi di seguito descritti, si rende necessario ripristinare la situazione legittimata e pertanto il locale deposito (ex tettoia chiusa) o quanto ancora in essere dovrà essere demolito. Pertanto, ai fini della conformità catastale dovranno essere presentate idonee pratiche all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, il tutto a carico dell'aggiudicatario;

- Per tali beni, oggetto di perizia, derivati catastalmente dalla variazione sopra indicata, non risulta titolo abilitativo edilizio che abbia legittimato urbanisticamente il frazionamento dell'unità immobiliare, porzione "A" (ex sub. 510), derivata dall'intervento edilizio di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 23 aprile 2008 protocollo n. 7533 (pratica n. 195/08), in due unità immobiliari identificate catastalmente dai subb. 520 e 522.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di "Attestazione di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 in quanto trattasi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo.

- La tettoia e la pensilina in onduline, oggetto di demolizione di cui alla DIA n.151/2001, ma ancora in essere la loro struttura metallica alla data dell'ultimo sopralluogo, ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dovranno essere demolite, con conseguente smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata. Inoltre, risulta realizzato senza pratica edilizia anche un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera, completato da cancello in alluminio zincato, a delimitare il resede di pertinenza dell'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, dal resede a comune con l'intero complesso edilizio, presente all'ultimo sopralluogo del 06/05/2015. Pertanto ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di "Attestazione di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014.

Prezzo base	€ 63.000
Aumento minimo	€ 1.000
Deposito cauzionale	€ 6.300
Prezzo base per le offerte residuali	€ 56.700



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.

Si segnala infine che con atto ai rogiti notaio Ruta in data 4.08.2010 rep.n. 126841/29591, trascritto a Pisa il 12.08.2010 ai nn. 10154 e 1055 part., veniva venduta dal socio fallito illimitatamente responsabile la nuda proprietà del lotto 1 (sub. 520) riservandosi l'usufrutto per sé medesimo e a favore del coniuge in caso di sopravvivenza. Tale atto è annotato al n. 1565 part. del 3 agosto 2015, di domanda giudiziale per simulazione assoluta a seguito di atto di citazione da parte della procedura.

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 "Fallimento n. 93/2014";
- 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, purchè 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. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore 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.

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%.

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, come per legge.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Marco Salvadori tel. 0552638709 – e-mail salvadori_marco@fastwebnet.it , e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, lì, 31/10/2016

Il curatore
(dott. Marco Salvadori)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it