

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 213/2015
Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Dott.ssa Maria Grazia Renieri

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 15 febbraio 2017 alle ore 10:30, dinanzi al notaio Vincenzo Vettori, nel suo ufficio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

I Lotti in vendita sono situati in Comune di Montaione, località Nicchio, Via P. Togliatti n. 21 e facenti parte di un più ampio edificio residenziale plurifamiliare.

LOTTO 1

- unità immobiliare ad uso civile abitazione del tipo "terra-tetto" dislocata tra il piano terreno ed il piano secondo (sottotetto), identificato col numero di interno "1", avente accesso dal n.c. 21 di detta Via tramite vialetto pedonale a comune e successivo resede esclusivo composto:

- al piano terra da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, servizio igienico, ripostiglio oltre al sopracitato resede esclusivo;
- al piano primo da tre camere di cui una con balcone, disimpegno e servizio igienico;
- al piano secondo (sottotetto) da terrazza-solarium.

Sono altresì compresi:

- un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato composto da un locale oltre scannafosso e resede esclusivo;
- un locale ad uso garage posto al piano seminterrato.

Sono altresì annessi appezzamenti di terreno nonchè quattro aree urbane adiacenti all'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte.

Quanto sopra risulta identificato:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 57:

- particella 2355 subalterno 12, Via P. Togliatti n. 21, piano T-1-2, interno 1, categoria A/2, classe 5, cons. vani 7,5, superficie catastale totale mq. 160, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 136, rendita catastale euro 813,42, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il terra-tetto;
- particella 2355 subalterno 3, Via P. Togliatti n. 21, piano S1, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 17, superficie catastale totale mq. 22, rendita catastale Euro 67,60, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il locale ad uso magazzino;
- particella 2355 subalterno 4, Via P. Togliatti n. 21, piano S1, categoria C/6, classe 5, cons. mq. 21, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale Euro 91,10, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il locale ad uso garage.
- particella 2356, Via P. Togliatti snc, piano T, area urbana, mq. 76 - area urbana;
- particella 2357, Via P. Togliatti snc, piano T, area urbana, mq. 266 - area urbana;
- particella 2358, Via P. Togliatti snc, piano T, area urbana, mq. 260 - area urbana;
- particella 2366 subalterno 500, Via P. Togliatti snc, piano T, area urbana, mq. 1;

* al Catasto Terreni del Comune di Montaione nel foglio di mappa 57:
- particella 2299, seminativo arborato, classe 3, mq. 9, reddito domenicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02;
- particella 2304, seminativo arborato, classe 2, mq. 205, reddito domenicale Euro 1,22, reddito agrario Euro 0,64;
- particella 2305, seminativo arborato, classe 2, mq. 19, reddito domenicale Euro 0,1, reddito agrario Euro 0,06;
- particella 2408, seminativo arborato, classe 3, mq. 129, reddito domenicale Euro 0,47, reddito agrario Euro 0,33.

Prezzo base	Euro	301.000,00
Aumento minimo	Euro	5.000,00
Deposito cauzionale	Euro	30.100,00

Regime fiscale:

- per le unità immobiliari urbane: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro € 200, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%;
- per i terreni agricoli: il trasferimento sarà "esente IVA" e quindi soggetto ad imposta di registro 15% oltre imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 50,00 + € 50,00);
- per le aree urbane: il trasferimento sarà "esente IVA" e quindi soggetto ad imposta di registro 9% oltre imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 50,00 + € 50,00).

Le particelle 2357, 2408, 2366 subalterno 500 sono gravate da servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari costituenti l'intero edificio plurifamiliare.

Sulla particella 2366 subalterno 500 insite il quadro contatori dell'intero edificio e a suo carico esiste servitù di alloggiamento contatori. Le particelle 2299, 2304 sono anch'esse gravate da servitù di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli a favore di terzi.

La particella 2408 urbanisticamente risulta in procinto di essere ceduta al Comune di Montaione.

Qualora le planimetrie delle porzioni di fabbricato in oggetto risultassero non conformi allo stato dei luoghi, farà carico all'aggiudicatario l'onere di depositare presso il catasto le dette planimetrie in aggiornamento.

LOTTO 2

- unità immobiliare ad uso civile abitazione del tipo "terra-tetto" dislocata tra il piano terreno ed il piano secondo (sottotetto), identificato col numero di interno "6", avente accesso dal n.c. 21 di detta Via tramite vialetto pedonale a comune e successivo resede esclusivo composto:

- al piano terra da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, servizio igienico, ripostiglio oltre al sopracitato resede esclusivo;
- al piano primo da tre camere di cui una con terrazza, disimpegno e servizio igienico;
- al piano secondo (sottotetto) da terrazza-solarium.

Sono altresì compresi:

- un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato composto da un locale oltre scannafosso e resede esclusivo;
- due locali ad uso garage posti al piano seminterrato.

Quanto sopra risulta identificato:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 57:

- particella 2355 subalterno 15, Via P. Togliatti n. 21, piano T-1-2, interno 6, categoria A/2, classe 5, cons. vani 7,5, superficie catastale totale mq. 163, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 136, rendita catastale euro 813,42, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il terra-tetto;

- particella 2355 subalterno 11, Via P. Togliatti n. 21, piano S1, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 16, superficie catastale totale mq.

22, rendita catastale Euro 63,63, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il locale ad uso magazzino;
- particella 2355 subalterno 9, Via P. Togliatti n. 21, piano S1, categoria C/6, classe 5, cons. mq. 19, superficie catastale totale mq. 22, rendita catastale Euro 82,43, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il locale ad uso garage;
- particella 2355 subalterno 10, Via P. Togliatti n. 21, piano S1, categoria C/6, classe 5, cons. mq. 20, superficie catastale totale mq. 23, rendita catastale Euro 86,76, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - per il locale ad uso garage.

Prezzo base	Euro 307.000,00
Aumento minimo	Euro 10.000,00
Deposito cauzionale	Euro 30.700,00

Regime fiscale:

- per le unità immobiliari urbane: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro € 200, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

In sede di atto di trasferimento dovranno essere costituite a favore delle unità immobiliari di cui al presente Lotto le seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale e carrabile a carico della particella 2357 di cui al LOTTO 1 del presente Avviso;
- servitù di alloggio contatori a carico della particella 2366 subalterno 500 di cui al LOTTO 1 del presente Avviso.

Qualora le planimetrie delle porzioni di fabbricato in oggetto risultassero non conformi allo stato dei luoghi, farà carico all'aggiudicatario l'onere di depositare presso il catasto le dette planimetrie in aggiornamento.

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 Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

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 in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, 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, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario 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. 213/2015 Tribunale di Firenze".
- 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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, nel giorno ed all'ora appresso indicati;

- 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 appresso 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. 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'articolo 107 3° comma Legge Fallimentare, e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di sessanta 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'articolo 107 4° comma Legge Fallimentare, 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% (dieci per cento) nelle forme di cui sopra], migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario comprese le spese relative alla rimozione e/o smaltimento di beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali.

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.

Resta a carico dell'aggiudicatario anche l'onere per la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, ove occorra, prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571/913435 - e-mail vvettori@notariato.it o presso lo studio del Curatore Dott.ssa Maria Grazia Renieri tel. 0571/711766 e-mail info@renieri.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Empoli, lì 12 Dicembre 2016

Il Curatore
(Dott.ssa Maria Grazia Renieri)

