

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Fallimentare
CP n. 35/2010
Giudice Delegato dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale dott. Mario Marchini



AVVISO DI VENDITE IMMOBILIARI

Il giorno **15 marzo 2017** alle ore 12.00, dinanzi al Notaio Vincenzo Gunnella, nel suo studio in Firenze, Via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili di seguito precisati e secondo le modalità esposte nel presente avviso:

DESCRIZIONE DEI BENI



Lotto N. 1: Appartamento situato in Via Chini n. 11 facente parte di un fabbricato condominiale a schiera di tre piani fuori terra e con più accessi condominiali, precisamente quello al piano secondo sulla destra della scala D per chi osserva l'edificio da Via Chini. L'immobile si sviluppa interamente al piano secondo ed ha accesso da vano scala condominiale denominato scala D servito da ascensore. In particolare è composto da: ingresso cucina e soggiorno in un unico vano, una camera, servizio igienico oltre a disimpegno, ripostiglio e due terrazze. Complessivamente copre una superficie lorda pari a circa mq 63, mentre le tre terrazze si sviluppano per circa mq 12. L'appartamento è servito di autorimessa facente parte dello stesso fabbricato condominiale, precisamente il quarto garage sulla sinistra per chi entra nei locali interrati attraverso la rampa di destra guardando l'edificio condominiale. L'immobile si sviluppa interamente al piano interrato ed ha accesso da due rampe carrabili collegate con l'esterno, oltre che accesso pedonale attraverso i vani scala dell'edificio condominiale. In particolare è composto da un unico vano che copre complessivamente una superficie lorda pari a circa mq 25.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino l'immobile risulta individuato nel Foglio di mappa 71, particella 407:

appartamento: sub. 50, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 356,36;

garage: sub. 19, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 23, rendita € 68,90;

Prezzo base di vendita: € 50.868,00.=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo: € 5.000,00.=

Offerte residuali: € 45.781,20.=

LOTTO N. 2: Autorimessa situata in Via Chini facente parte di un fabbricato condominiale a schiera di tre piani fuori terra e uno interrato, con più accessi condominiali, precisamente il primo garage sulla sinistra per chi entra nei locali interrati attraverso la rampa di destra guardando l'edificio condominiale. L'immobile si sviluppa interamente al piano interrato ed ha accesso da due rampe carrabili collegate con l'esterno, oltre che accesso pedonale attraverso i vani scala dell'edificio condominiale. In particolare è composto da un unico vano che copre complessivamente una superficie lorda pari a circa mq 32.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino l'immobile risulta individuato nel Foglio di mappa 71, particella 407, subalterno 16 con i seguenti dati di classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, rendita € 86,87.

Prezzo base di vendita € 9.331,20.=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo: € 1.000,00.=

Offerte residuali: € 8.398,08.=



LOTTO N. 3: Autorimessa situata in Via Chini facente parte di un fabbricato condominiale a schiera di tre piani fuori terra e uno interrato, con più accessi condominiali, precisamente l'ottavo garage sulla sinistra per chi entra nei locali interrati attraverso la rampa di destra guardando l'edificio condominiale. L'immobile si sviluppa interamente al piano interrato ed ha accesso da due rampe carrabili collegate con l'esterno, oltre che accesso pedonale attraverso i vani scala dell'edificio condominiale. In particolare è composto da un unico vano che copre complessivamente una superficie lorda pari a circa mq 22.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino l'immobile risulta individuato nel Foglio di mappa 71, particella 407, subalterno 23 con i seguenti dati di classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 56,91.

Prezzo base di vendita € 6.415,20.=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo: € 1.000,00.=

Offerte residuali: € 5.773,68.=



Lotto N. 4: Lotto di terreno edificabile posto in **Comune di Loro Ciuffenna (AR) nel Capoluogo, Vie Marconi, Pasteur e Cellini**, individuato al catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna nel Foglio di mappa n. 69 dalla particella n. 308 e sul quale insisteva un edificio composto di due alloggi attualmente già demolito.

Il lotto si colloca all'interno di un tessuto edificato in ambito periferico residenziale tra le Vie Marconi, Pasteur e Cellini.

In relazione a tale lotto fu rilasciato Permesso di costruire n. 2954 del 17 luglio 2007 per la realizzazione di due edifici residenziali a schiera prorogato con concessione in data 26 luglio 2010 per un periodo di 12 mesi con scadenza al 17 luglio 2011 e successivamente per un ulteriore periodo di 12 mesi in data 3 aprile 2012 con scadenza al 31 ottobre 2012.

Il progetto originariamente approvato prevedeva la realizzazione di una volumetria pari a circa mc. 4.150, oltre un volume interrato di circa mc. 1250 corrispondente a circa mq. 1.380 di S.U.L. distribuiti su due corpi di fabbrica sul tipo delle villette a schiera su due piani con locali interrati destinati a cantina e autorimessa.

A seguito della recente approvazione del NRUC l'area in questione è stata classificata tra le "Aree sature residenziali" (Art. 18 NTA del RUC). Pertanto, alla luce di tale nuova normativa è possibile procedere solamente ad una "sostituzione edilizia" dell'edificio preesistente (mc. 781 per una SUL di mq. 260) nonché ad una "addizione volumetrica" così articolata:

-) incremento di mq. 60,00 della SUL per edifici unifamiliari;



-) incremento di mq. 40,00 della SUL per edifici bifamiliari;
-) incremento di mq. 30,00 della SUL per edifici trifamiliari;
-) incremento di mq. 25,00 della SUL per edifici quadrifamiliari;
-) incremento del 15% della superficie coperta per edifici che superano le quattro unità immobiliari.

L'altezza massima dei nuovi edifici, inoltre, non può superare quella dell'edificio preesistente (due piani) e comunque quella degli edifici adiacenti.

Si precisa che attualmente l'area del cantiere risulta regolarmente recintata e messa in sicurezza ma tutte le suddette attività edilizie sono sospese.

Stante l'intervenuta scadenza dell'ultimo permesso a costruire, è allo stato necessario richiedere un nuovo permesso di Costruire attendendosi alla nuova suddetta normativa.

Prezzo base di vendita: € 80.000,00=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo: € 5.000,00.=

Offerte residuali: € 70.000,00.=

Lotto N. 5: Appezzamento di terreno edificabile individuato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa n. 36, dalle particelle 583 e 584 della superficie totale di 1.980 mq. Il terreno si colloca in fregio alla Strada Provinciale Volterrana inserito nel tessuto edificato dell'abitato, in località Baccaiano.

In relazione a tale appezzamento, in data 6 maggio 2008, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 621/2007 per la nuova costruzione di edifici residenziali costituiti da un fabbricato ad uso civile abitazione con due piani fuori terra oltre un piano interrato, composto da 4 unità abitative per una volumetria di circa 1.200 mc corrispondente a circa 400 mq di S.U.L.

Si precisa che attualmente l'area del cantiere risulta recintata ma tutte le suddette attività edilizie sono sospese.

Stante l'intervenuta scadenza del suddetto permesso a costruire, è allo stato necessario richiedere un nuovo permesso di Costruire anche riproponendo il medesimo progetto.

Prezzo base di vendita: € 98.415,00=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo: € 5.000,00.=

Offerte residuali: € 88.573,50.=

Lotto N. 6: Appezzamento di terreno edificabile individuato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa n. 36, dalle particelle 52, 156, 332, 429, 562, 563, 564, 567, 569, 570, 571, 577 e da quota parte delle particelle 574, 578 e 581 della superficie totale di circa 35.000 mq. Il terreno si configura quale zona di frangia dell'abitato di Baccaiano, prevalentemente nel pianoro il Borro Baccaiano, con accesso dalla strada Provinciale Volterrana.

In relazione a tale appezzamento, il P.R.G. individuava un comparto edificatorio denominato C2/C3 n. 4 nel quale era prevista una volumetria residenziale di 18.000 mc corrispondente a circa 6.000 mq di S.U.L. corredata da opere di urbanizzazione tra le quali aree di verde pubblico e zone di sosta. Per contro il Piano strutturale successivamente adottato dal Comune di Montespertoli ha ridimensionato la potenzialità edificatoria della zona riducendola a soli 4.000 mq di nuove costruzioni per l'intera UTOE n. 6 in cui rientra il suddetto comparto; inoltre nella Relazione di

Valutazione Integrata l'intervento relativo al suddetto comparto veniva valutato "non compatibile" e pertanto l'intervento avrebbe dovuto contemplare una eventuale riduzione del carico edificatorio. In merito sono state presentate dalla Società Osservazioni al Piano strutturale e sono stati attivati, con l'assistenza dello studio legale Stefano Grassi e Associati, i seguenti contenziosi con il Comune di Montespertoli:

-) Ricorso al TAR Toscana (r.g. n. 27/2012) per l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale di Montespertoli della deliberazione del Consiglio Comunale di Montespertoli n. 44 del 26 settembre 2011 (pubblicata sul B.U.R.T. n. 43 del 26 ottobre 2011), con la quale è stato approvato il Piano strutturale del Comune, per la parte in cui non ha integralmente accolto le osservazioni presentate dalla Società ricorrente (osservazioni nr. 38.1.a e nr. 38.2.a) e comunque non ritiene pienamente compatibile con le previsioni del Piano Strutturale l'intervento proposto;

-) Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per l'annullamento dell'ordinanza n. 9 del 14 aprile 2011, con cui il responsabile del settore IV assetto del territorio del Comune di Montespertoli ha ordinato al legale rappresentante della Società, proprietaria del terreno su cui insistono due manufatti a pianta rettangolare ad un piano fuori terra, situati in Via Galilei ed identificati catastalmente al foglio di mappa n. 36 p.lla n. 581 del Comune di Montespertoli, eseguiti in assenza di permesso di costruire, di provvedere nel termine di novanta giorni dalla data della notifica dell'ordinanza a ripristinare lo stato dei luoghi originario, avvertendo che, trascorso il termine fissato, le opere realizzate abusivamente e le aree indicate, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune e l'Amministrazione procederà agli ulteriori provvedimenti previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 1/2005.

Con delibera n. 49 del 31 luglio 2014, il Comune di Montespertoli ha inoltre adottato un nuovo R.U.C. ed una parte dell'area che nel P.R.G. costituiva il comparto C2/CR n. 4 di Baccaiano è stata inserita in un nuovo comparto previsto dal R.U.C. e indicato come C/RP n. 1/6, zona di espansione urbana con destinazione residenziale, S.U.L. edificabile di complessivi mq. 1.400, numero unità immobiliari non superiore a 12, altezza 2 piani fuori terra. La S.U.L. del nuovo comparto è così suddivisa:

-) mq. 1.000 da dimensionamento del Piano Strutturale per nuova edificazione;

-) mq. 400 come dimensionamento da perequazione, cioè come trasferimento di volumetrie esistenti in altre località.

Il comparto è assoggettato a piano attuativo. L'intervento è anche assoggettato alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed alla cessione di una parte dell'area che faceva parte del vecchio comparto di P.R.G. E' prescritto che i nuovi edifici abbiano classe energetica A.

Al suddetto R.U.C., la Società ha presentato osservazioni chiedendo in particolare un incremento della superficie residenziale per nuova edificazione libera, portandola da mq. 1.000 ad almeno mq. 1.700. Con delibera comunale del 30 luglio 2015 il comune ha approvato il Regolamento Urbanistico Comunale e confermata l'edificabilità delle aree prevista dal piano adottato, respingendo l'osservazione presentata dalla Società.

Prezzo base di vendita: € 262.440,00.=

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo: € 5.000,00.=

Offerte residuali: € 236.196,00.=



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 oneri condominiali pregressi ed 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 Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, 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 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.

MODALITÀ 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) E' 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 dovrà essere accompagnata dal deposito:

§ Della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 35/2010";

§ 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, 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 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 Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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 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

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. Allo stato attuale la vendita risulta soggetta ad IVA con possibilità di applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 sesto comma lettera a-bis DPR 633/1972, oltre ad imposte di registro, ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dr. Mario Marchini, tel. 055.2638495/4, fax 055.2638467 – e-mail studio@marchinieassociati.it, oppure sui siti web: www.asteimmobili.it, www.tribunale.firenze.it e www.astegiudiziarie.it.

La visione dei beni sarà possibile in data 11 febbraio 2017 dalle ore 11:30 alle ore 13:30 previo appuntamento.