

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 84/12
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore: Dott.ssa Cinzia Reali



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 23 maggio 2017, alle ore 12:00, dinanzi al notaio Elena Mancini, 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

LOTTO UNICO

Porzioni di fabbricato e appezzamenti di terreno siti in Sambuca Pistoiese, località Torracchia di Torri snc., e più precisamente:

a)
appartamento di civile abitazione disposto su due piani da terra a tetto, con corte antistante esclusiva, composto da cucina e soggiorno al piano terra, rampa di scale per collegamento al piano superiore, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico al piano primo, oltre soffitta sovrastante non praticabile;

detto bene è censito al catasto fabbricati al foglio 28, particella 31 subalterno 4 graffata alle particelle 32 subalterno 5 e 393 subalterno 5, categoria A/3, classe 2^a, vani 4, metri quadrati 71, rendita catastale euro 83,87;

b)
locale ad uso deposito ad unico piano, oltre adiacente corte esclusiva;

detto bene è censito al catasto fabbricati al foglio 28, particella 760, subalterno 2, categoria C/2, classe 2^a, metri quadrati 39, rendita catastale euro 62,44;

c)
terreni agricoli e boschivi siti in Sambuca Pistoiese, località Torracchia di Torri;

detti beni sono censiti al catasto terreni ai fogli di mappa:

- 28, particella 391, qualità SEMINATIVO, classe 3^a, superficie ha. 00.00.56, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,05;
- 28, particella 505, qualità SEMINATIVO, classe 4^a, superficie ha. 00.02.40, reddito dominicale 0,19, reddito agrario 0,12;
- 28, particella 586, qualità SEMINATIVO, classe 3^a, superficie ha. 00.04.20, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario euro 0,39;
- 28, particella 163, qualità BOSCO CEDUO, classe 3^a, superficie ha. 00.19.40, reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario euro 0,30;
- 28, particella 197, qualità SEMINATIVO, classe 4^a, superficie ha. 00.18.00, reddito dominicale euro 1,39, reddito agrario euro 0,93;

-- 28, particella 249, qualità CASTAGNETO FRUTTETO, classe 3[^], superficie ha. 00.28.40, reddito dominicale euro 1,17, reddito agrario euro 0,59;
-- 28, particella 403, qualità PRATO, classe 1[^], superficie 00.04.50, reddito dominicale euro 0,58, reddito agrario euro 0,70;
-- 28, particella 478, qualità BOSCO CEDUO, classe 3[^], superficie ha. 00.20.20, reddito dominicale euro 0,63, reddito agrario 0,31;
-- 28, particella 683, qualità BOSCO CEDUO, classe 3[^], superficie ha. 00.04.20, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario 0,07;
-- 33, particella 164, qualità BOSCO CEDUO, classe 3[^], superficie ha. 00.08.10, reddito dominicale euro 0,59, reddito agrario 0,25;
-- 46, particella 187, qualità CASTAGNETO FRUTTETO, classe 4[^], superficie ha. 00.43.30, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario 0,22.

Stato di possesso: LIBERI

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal Geometra Gianluca Barbieri rispettivamente in data 24 febbraio 2014 e 14 novembre 2016, nelle contestuali relazioni illustrative nonché nell'attestato di conformità urbanistica e catastale redatta in data 14 novembre 2016, che fanno 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, che:

- il fabbricato in oggetto, dato il suo stato di fatiscenza dovuto all'abbandono, crea ai confinanti ingenti danni dovuti all'infiltrazione di acque piovane provenienti dal tetto;
- i terreni risultano abbandonati da anni, distribuiti in modo disomogeneo e non raggiungibili se non a piedi;

Prezzo base
Aumento minimo
Deposito cauzionale

€ 10.240
€ 500
€ 1.024

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 Incaricato Dott.ssa Elena Mancini, 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. 84/2012";
- 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, 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.

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 90 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

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra i fabbricati e i terreni, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito.

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott.ssa Cinzia Reali tel. 055/36.18.70 – e-mail reali.c@dada.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 8 aprile 2017.

Il Curatore
(Dott.ssa Cinzia Reali)

