

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 269/2013 (Ex 270/2013 a seguito di fusione)
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: dott. Riccardo Passeri**



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **31 Ottobre 2017, alle ore 12,00**, 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:

Immobili siti nel comune di San Godenzo:

Le tre unità abitative fanno parte di un fabbricato composto da due unità bifamiliari di recente realizzazione posto in San Godenzo (Fi) in via Camporenci.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE CATASTALE:

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------------------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---------|
| Appartamento B (P.T.) | 44 | 552 | 2 | A2 | 1 | 4,5 vani | 244,03 |
| Posto auto scoperto | 44 | 552 | 10 | C6 | 1 | 15 mq. | 29,44 |

CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Ha un'ampia resede parte pavimentata e parte a giardino.

L'unità immobiliare è composta da:

- soggiorno-cucina
- disimpegno
- antibagno e bagno
- due camere
- loggia esterna
- resede

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, è stata ultimata ed è in ottimo stato di conservazione.

VALUTAZIONE DEL BENE

Prezzo base

Euro 139.500

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Aumento minimo | Euro 2.000 |
| Deposito cauzionale | Euro 13.950 |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro 104.625 |



La vendita dei lotti è soggetta ad IVA ed alle imposte di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della vendita.

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE CATASTALE:

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|------------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|
| Appartamento C (P. 1°) | 44 | 552 | 3 | A2 | 1 | 6 vani | 325,37 |
| Posti auto scoperti | 44 | 552 | 8 | C6 | 1 | 13 mq. | 25,21 |

CONSISTENZA E DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è composta da:

Piano primo

- soggiorno
- cucina
- disimpegno
- due camere
- bagno
- sottoscala
- terrazzo

Piano mansarda

- un unico vano

I lavori non sono stati ultimati, mancano :

- pavimenti e rivestimenti i cui materiali sono stoccati in loco
- porte interne
- sanitari del bagno
- radiatori
- caldaia
- finiture varie



MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in fase di completamento ed in normale stato di conservazione.

VALUTAZIONE DEL BENE

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Prezzo base | Euro 139.500 |
| Aumento minimo | Euro 2.000 |
| Deposito cauzionale | Euro 13.950 |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro 104.625 |



La vendita dei lotti è soggetta ad IVA ed alle imposte di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della vendita.



LOTTO N. 3

DESCRIZIONE CATASTALE:

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|
| Appartamento D (P.1°) | 44 | 552 | 4 | A2 | 1 | 6 vani | 325,37 |
| Posti auto scoperti | 44 | 552 | 9 | C6 | 1 | 13 mq. | 25,21 |

CONSISTENZA E DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è composta da:

Piano primo

- soggiorno
- cucina
- disimpegno
- due camere
- bagno
- sottoscala
- terrazzo

Piano mansarda

- un unico vano

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

VALUTAZIONE DEL BENE

| | |
|----------------|--------------|
| Prezzo base | Euro 144.000 |
| Aumento minimo | Euro 2.000 |



Deposito cauzionale Euro 14.400
Prezzo base per le offerte residuali Euro 108.000

La vendita dei lotti è soggetta ad IVA ed alle imposte di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della vendita.



Immobili siti nel Comune di Borgo San Lorenzo (Fi)



LOTTO 4

Appezamento di terreno "Il Poggiolo" in Borgo San Lorenzo"

Descrizione e identificazione catastale

E' un'area ubicata in località Lutiano Nuovo in Borgo San Lorenzo (Fi) .

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito Dom. | Reddito Agr. |
|--------|------------|------------------------|--------|------------|--------------|--------------|
| 91 | 124 | Seminativo arborato | 3 | 7580 | 29,36 | 21,53 |
| 91 | 167 | Seminativo | 4 | 8070 | 14,59 | 14,59 |
| 91 | 168 | Vigneto | 2 | 2350 | 10,32 | 6,07 |
| 91 | 169 | Seminativo | 4 | 2360 | 4,27 | 4,27 |
| 91 | 170 | Seminativo | 4 | 7880 | 14,24 | 14,24 |
| 91 | 172 | Seminativo | 4 | 5460 | 9,87 | 9,87 |

I terreni sono ubicati in località Lutiano Nuovo a sud di Borgo San Lorenzo, su una piccola altura, in un'area delimitata dalla Via Faentina a ovest e dalla S.P.41 (Via Olmi) a est. All'area si accede percorrendo prima la Strada Comunale di Poggio Salaiole, poi un breve tratto di strada sterrata ed infine una stradina vicinale sterrata in forte declivio.

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Borgo San Lorenzo, i terreni in oggetto risultano inseriti nelle seguenti zone: Attualmente il Piano Strutturale assegna ai terreni varie destinazioni:

- 1) E -Zone destinate ad usi agricoli- (Art.13 della Norme tecniche d'attuazione)
- 2) E3 -Zone boscate- (Art.14 della Norme tecniche d'attuazione)
- 3) VF -Zone a verde fluviale- (Art.36 della Norme tecniche d'attuazione)"

Manutenzione e conservazione

I terreni ubicati su due lati di una piccola vallata si presentano incolti e in stato di abbandono.

Consistenza

- **seminativo arborato** con superficie catastale complessiva pari a 7.580 mq.
- **seminativo** con superficie catastale complessiva pari a 23.770 mq.
- **vigneto** con superficie catastale complessiva pari a 2.350 mq.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti.



| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Prezzo base | € 63,504,00 |
| Aumento minimo | € 1.000,00 |
| Deposito cauzionale | € 6.350,40 |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 47.628,00 |

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale
La vendita è soggetta a registro.

LOTTO 5

Sono due unità immobiliari (uffici e abitazione) porzione di un fabbricato, a destinazione mista, ubicato nella zona industriale di Borgo San Lorenzo in via della Fangosa n.37.

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale alla periferia nord di Borgo San Lorenzo ed è di facile accessibilità data la contiguità alla pubblica via, si articola su tre piani fuori terra, più un sottotetto, è in posizione angolare e in continuità a costruzioni coeve.

Al piano terra vi sono dei piccoli resedi in parte carrabili e in parte pedonali. Tramite quello pedonale si accede al vano scale condominiale.

I muri esterni sono in parte a intonaco a civile tinteggiato e in parte in cls. Facciavista.

I pluviali sono in rame, le finestre e il portone d'ingresso in metallo e vetro.

A parte il piano secondo, l'edificio presenta ampie finestre sulle facciate.

La struttura è in c.a. con tamponamenti in laterizio.

Manutenzione e conservazione

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione compatibilmente con la sua vetustà, non presenta segni particolari di umidità e/o difetti palesi.

UFFICI PIANO PRIMO

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| Uffici Piano 1° | 74 | 374 | 500 | A10 | 3 | 5,5 vani | 1.590,69 |

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Sono ubicati al piano primo con accesso dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta da:

- 1 bagno

- 6 locali la cui destinazione, attualmente, è difficilmente individuabile
- balcone

I pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in metallo e vetro, le porte interne, ove presenti, in legno tamburato e le pareti tinteggiate. Le partizioni interne sono in parte in muratura intonacata ed in parte del tipo mobile, è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con la caldaia, alimentata a gas metano, posta, esternamente, sul balcone.

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

| TIPO | SUP. mq. | COEF. CORR. | SUP. COMM. |
|------------------------------------|----------|-------------|---------------|
| 1 | 105,52 | 100% | 105,52 |
| 2 | | 50%-10% | |
| 3 | 34,65 | 30%-10% | 8,47 |
| 4 | | 10%-2% | |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE mq. | | | 113,99 |

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare appare vetusta e in pessimo stato di conservazione con gli impianti obsoleti, manomessi e non a norma.

REGOLARITA' EDILIZIA

- Autorizzazione Edilizia n.78 del 22/05/1993
- Concessione Edilizia n°58 del 28/06/1994
- Variante in corso d'opera n.1 del 17/01/1995
- Variante in corso d'opera n.2 del 11/06/1996
- Denuncia di inizio attività prot.20280 del 10/11/1998
- Richiesta d'agibilità del 04/04/1997 e successive integrazioni del 02/12/1998
- Domanda di Condono Edilizio prot.22383 del 10/12/2004

"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

APPARTAMENTO SECONDO PIANO

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|
| Appartam. P. 2° | 74 | 374 | 501 | A2 | 3 | 4,5 vani | 406,71 |

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

E' ubicata al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta da:

- soggiorno/pranzo

- angolo cottura

- bagno

- wc

- disimpegno
- 2 camere
- balcone
- terrazzo



I pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro, le porte interne in legno tamburato e le pareti tinteggiate, le pareti interne in laterizio c'è l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con caldaia, alimentata a gas metano, posta sul balcone.

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

| TIPO | SUP. mq. | COEF. CORR. | SUP. COMM. |
|------------------------------------|----------|-------------|--------------|
| 1 | 76 | 100% | 76 |
| 2 | | 50%-10% | |
| 3 | 54,43 | 30%-10% | 10,44 |
| 4 | | 10%-2% | |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE mq. | | | 86,44 |

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

REGOLARITA' EDILIZIA

- Autorizzazione Edilizia n.78 del 22/05/1993
- Concessione Edilizia n°58 del 28/06/1994
- Variante in corso d'opera n.1 del 17/01/1995
- Variante in corso d'opera n.2 del 11/06/1996
- Denuncia di inizio attività prot.20280 del 10/11/1998
- Richiesta d'agibilità del 04/04/1997 e successive integrazioni del 02/12/1998
- Domanda di Condono Edilizio prot.22383 del 10/12/2004

"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti.

Sono due unità immobiliari(uffici e abitazione) porzione di un fabbricato, a destinazione mista, ubicato nella zona industriale di Borgo San Lorenzo in via della Fangosa n.37.



UFFICI PRIMO PIANO

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Prezzo base | € 106.920 |
| Aumento minimo | € 2.000,00 |
| Deposito cauzionale | € 10.692,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 80.190,00 |

APPARTAMENTO SECONDO PIANO

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Prezzo base | € 110.160 |
| Aumento minimo | € 2.000,00 |
| Deposito cauzionale | € 11.016,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 82.620,00 |



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



LOTTO 6

Descrizione e identificazione catastale

Gli immobili (magazzino e autorimessa), fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona industriale di Borgo San Lorenzo in via dei Ponti n.2.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale alla periferia nord di Borgo San Lorenzo, è di facile accessibilità data la contiguità alla pubblica via. Le unità immobiliari sono ubicate al piano interrato collegate con l'esterno da una rampa d'accesso carrabile.

Sono entrambi ampi vani indivisi, i portoni d'ingresso in metallo.

La struttura è in c.a. con tamponamenti in blocchi di cls, la pavimentazione è del tipo "industriale". Hanno gli impianti elettrici, nell'autorimessa sono presenti alcuni lucernari "zenitali" perimetrali.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Gli immobili nel loro complesso, pur non presentando evidenti problematiche strutturali, non sono in buono stato di conservazione, si presentano usurati e necessiterebbero di interventi diffusi e consistenti di risanamento.

MAGAZZINO IN BORGO SAN LORENZO IN VIA DEI PONTI, 2

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|
| Magazzino | 74 | 500 | 500 | C2 | 6 | 176 mq. | 936,23 |

REGOLARITA' EDILIZIA

Concessione Edilizia n°36 del 19/07/2001

-Variante in corso d'opera n.1 del 11/04/2001

-Variante ai sensi dell'art.39 L.52/99 del 21/05/2002 prot. 2.111

pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il magazzino è costituito da un unico locale con superficie netta interna di circa mq.182,00.



AUTORIMESSA IN BORGO SAN LORENZO IN VIA DEI PONTI, 2

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|
| Autorimessa | 74 | 374 | 501 | C6 | 2 | 255mq. | 618,97 |

REGOLARITA' EDILIZIA

Concessione Edilizia n°36 del 19/07/2001

-Variante in corso d'opera n.1 del 11/04/2001

-Variante ai sensi dell'art.39 L.52/99 del 21/05/2002 prot. 2.111

pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'autorimessa è costituita da un unico locale con superficie netta interna di circa mq.255,00.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€.750,00**.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti.

Magazzino

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Prezzo base | € 84.240,00 |
| Aumento minimo | € 1.000,00 |
| Deposito cauzionale | € 8.424,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 63.180,00 |



Autorimessa

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Prezzo base | € 123.120,00 |
| Aumento minimo | € 1.000,00 |
| Deposito cauzionale | € 12,312,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 92.340,00 |

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

Immobilie sito nel Comune di Forte dei Marmi



LOTTO 7

Descrizione e identificazione catastale

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| | 2 | 964 | | A7 | 5 | 11 vani | 3.005,26 |

E' un fabbricato residenziale ubicato nel comune di Forte dei Marmi in località Vittoria Apuana in Via Fratelli Rosselli, dista, in linea d'aria, circa 1.5 km. dal mare, circa 2.5 km. dal centro città e circa 0.2 km. dall'autostrada A12.

E' ubicato nella periferia nord-ovest di Vittoria Apuana in una zona marginale di non facile accessibilità che avviene attraverso una strada pubblica che, almeno nell'ultimo tratto, è a doppio senso, tortuosa e con una carreggiata di circa ml. 3,00 così da non consentire lo scambio tra due autovetture provenienti da direzioni opposte.

E' ubicato all'interno di un appezzamento di terreno receduto (giardino e parcheggio) a cui si accede mediante un cancello metallico carrabile prospiciente Via Fratelli Rosselli. L'area è recintata e schermata, su tre lati, da una siepe.

Nella receduta, in prossimità dell'ingresso carrabile, ci sono due posti auto, in un angolo del giardino sono presenti due piccoli manufatti prefabbricati in legno.

I muri esterni sono in intonaco a civile tinteggiato con i cantonali evidenziati da elementi lapidei in rilievo, le aperture di porte e finestre hanno riquadri in pietra, la gronda è in legno, i canali di gronda e i pluviali sono in rame, le persiane di porte e finestre sono in metallo tinteggiato, la porta d'ingresso, blindata, è in legno verniciato.

La struttura è in c.a. con tamponamenti in laterizio.

E' presente l'impianto di climatizzazione a pompa di calore (due gruppi) alimentata da energia elettrica. Il piano seminterrato è circondato, nella porzione interrata, da uno scannafosso. Le partizioni interne sono realizzate con pareti (spess. circa 10 cm.) di cartongesso, le pareti divisorie dallo scannafosso sono in laterizio con finitura, nella parte interna, in pannelli di cartongesso. E' dotato di finestre lucifere con inferriate metalliche, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro e le porte interne, ove presenti, in tamburato di legno. E' presente l'impianto elettrico.

Al Piano terra e al primo piano i pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro, le porte interne in legno e le pareti tinteggiate. L'impianto elettrico e di riscaldamento (pompa di calore).

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in generale in buono stato di conservazione, non presenta tracce di usura, umidità e/o difetti palesi, si evidenzia che il piano interrato è stato interessato da infiltrazioni di acqua di una certa entità che hanno causato un allagamento e, conseguentemente, il deterioramento diffuso delle pareti in cartongesso. e mancano alcune opere di finitura ed impiantistiche.

REGOLARITA' EDILIZIA

Si fa riferimento ai documenti forniti dal Signor. Gianluca Panchetti all'Arch. della procedura e ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch. Gilberto Sabatini in data 05/11/2012.

- Concessione Edilizia n°345 del 05/11/2004.
- Domanda di abitabilità del 19/12/2007
- Concessione edilizia in sanatoria n.88 del 11/03/2008

Rispetto ai documenti (elaborati grafici) forniti dal Signor Gianluca Panchetti sono state riscontrate alcune difformità edilizie, che riteniamo sanabili, come del resto riportato anche nella stima di parte.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra, il tutto inserito in una resede suddivisa in due zone: la prima, prospiciente l'ingresso carrabile, è pavimentata e adibita ad ingresso e parcheggio con due posti auto coperti da una pensilina metallica; la seconda è adibita a giardino in parte pavimentato (percorsi pedonali) e in parte a verde.

L'unità immobiliare è composta da:

al piano seminterrato

la situazione attuale, anche conseguente all'allagamento precedentemente citato, non consente l'individuazione della destinazione specifica dei locali che, pertanto, dalle pareti divisorie interne risultano :

- 1 bagno
- 1 centrale termica
- 3 vani indefiniti

al piano terra

- cucina
- ripostiglio
- bagno

- soggiorno
- disimpegno
- logge esterne

al piano primo

- 3 camere
- ripostiglio
- 2 bagni
- balconi



La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

| TIPO | SUP. mq. | COEF. CORR. | SUP. COMM. |
|------------------------------------|----------|-------------|---------------|
| 1 | 141,13 | 100% | 141,13 |
| 2 | 90,2 | 50%-10% | 45,10 |
| 3 | 70,35 | 30%-10% | 12,04 |
| 4 | 538,20 | 10%-2% | 22,05 |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE mq. | | | 220,32 |

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Prezzo base | € 659.016,00 |
| Aumento minimo | € 10.000,00 |
| Deposito cauzionale | € 65.901,60 |
| Prezzo base per le offerte residuali | € 494.262,00 |

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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

LOTTO 8

Appezamento di terreno in località Soterma limitrofo alla lottizzazione "La Collinetta" in Borgo San Lorenzo (FI)

Trattasi di un'area ineditata ubicata in prossimità dell'ingresso ovest di Borgo San Lorenzo (Fi) a monte della Strada Statale del Mugello limitrofa alla lottizzazione LA COLLINETTA. Il terreno è in leggero declivio da nord a sud, appare come un terreno agricolo incolto e in stato di abbandono.

Al Catasto Terreni quanto in oggetto risulta censito nel foglio 77 particelle: 528 e 535

Consistenza:

- seminativo arborato mq. 6.609,00
- seminativo mq. 168,00

Totale mq. 6.777,00



Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, 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, che le previsioni urbanistiche non consentono interventi edilizi equiparando l'area a zona agricola.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 30.600 |
| Aumento minimo | Euro 1.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 3.600 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 22.950 |

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

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro, come per legge.

Lottizzazione "La Collinetta" in Borgo San Lorenzo

Trattasi di un'area ubicata nel comune di Borgo San Lorenzo nell'estrema periferia del Capoluogo, ha una superficie di circa mq. 14.000 che, a seguito di un progetto di piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale di Borgo San Lorenzo con delibera n°92 del 29/07/2004 pubblicata sul B.U.R.T. n°39 del 29/09/2004 e successiva convenzione in data 27/07/2006 registrata a Borgo San Lorenzo in data 08/08/2006 n°471, è stata suddivisa in 12 lotti oltre un'area destinata a viabilità, parcheggi, verde, ecc..

(LOTTI 9-10-11)

Trattasi di n. 3 fabbricati sviluppati su due livelli, seminterrato e piano terra, con al piano seminterrato i locali accessori (garage, depositi ecc.) e al piano terra i locali residenziali. Hanno strutture portanti in c.a., il piano seminterrato è isolato dal terreno circostante da uno scannafosso in c.a. le tamponature in muratura con isolamento esterno a cappotto, i solai di piano in c.a.p., i solai di copertura in legno, le pareti esterne sono tinteggiate, le finestre e porte esterne sono in legno/metallo e legno, le scale esterne hanno la pavimentazione in cotto.

I fabbricati hanno un'area destinata a resede/giardino, in parte pavimentata e in parte a verde.

LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si sviluppa su due livelli, seminterrato e piano terra oltre ad un sottotetto (soffitta).

Risulta da ultimare il giardino e alcune opere interne. E' stata realizzata la rete di adduzione e distribuzione dell'impianto idrotermosanitario e dell'impianto elettrico compresi i cavi conduttori. L'impianto di riscaldamento è stato predisposto a pavimento radiante al piano terra e a radiatori al

seminterrato. Sono presenti gli infissi esterni in alluminio/legno e legno. All'interno i lavori, benché in fase avanzata, non sono stati ultimati, per la loro ultimazione dovranno essere realizzati:

- pavimentazioni e rivestimenti
- ultimazione dei bagni completi di sanitari e rubinetteria
- intonaco e/o rasature su alcune pareti interne
- tinteggiature interne
- radiatori al piano interrato
- caldaia
- infissi interni
- sistemazioni esterne (giardino ecc.)



MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e non presenta tracce di difetti palesi significativi.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Oltre ad una resede con superficie di circa mq. 320, l'unità immobiliare è composta da: al piano seminterrato garage, deposito, bagno, deposito; al primo piano soggiorno, cucina, 2 bagni, ripostiglio 2 camere, soppalco (in fase avanzata di realizzazione), disimpegni vari, due logge esterne, un terrazzo sovrastante parte del garage.



Al Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto risulta censito nel foglio 77, particella 499 sub. 502, **in corso di costruzione.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, 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 che sono state riscontrate alcune difformità interne facilmente sanabili.

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 258.300 |
| Aumento minimo | Euro 10.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 25.830 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 193.725 |



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

La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.

LOTTO 10

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo , umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq.350 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino. L'unità immobiliare è composta da:

al piano seminterrato: garage, lavanderia, bagno, tavernetta; al primo piano: soggiorno/cucina, 2 camere, 2 bagni, camera con guardaroba in muratura, soppalco in legno, disimpegni vari, due logge esterne, un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati quanto in oggetto è censito nel foglio 77 particelle:

- 499, subalterno 500, A/2, classe 3[^], vani 8, rendita euro 723,04;
- 499, subalterno 501, C/6, classe 3[^], mq. 81, rendita euro 230,08;
- 513, area urbana, mq. 19.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, 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 che alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 305.100 |
| Aumento minimo | Euro 10.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 30.510 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 228.825 |

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

La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge quanto ai fabbricati, ed a imposta di registro quanto all'area urbana.

LOTTO 11

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq.340,00 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta al piano seminterrato da garage, lavanderia, bagno, tavernetta, al primo piano da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, 2 camere, soppalco in legno con servizio igienico, disimpegni vari, due logge esterne un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati quanto in oggetto è censito nel foglio 77 particella 498, subalterni:

- 500, A/2, classe 3[^], vani 8, rendita euro 723,04;
- 501, C/6, classe 3[^], mq. 81, rendita euro 230,08.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in 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 che sono state riscontrate alcune difformità edilizie inerenti la mancata realizzazione dei guardaroba in muratura nelle camere (facilmente sanabili) e la realizzazione di un bagno nel soppalco per la cui sanatoria è necessario il ripristino dello stato di progetto; inoltre alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 299.700 |
| Aumento minimo | Euro 20.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 29.970 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 224.775 |



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.
La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.



LOTTO 12

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq.330,00 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino. L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita. La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta al piano seminterrato da garage, deposito, bagno, tavernetta al primo piano da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, soppalco in legno, disimpegni vari, due logge esterne e un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 77 particella 498 sub. 502 in corso di costruzione. Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, 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 che alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 304.200 |
| Aumento minimo | Euro 20.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 30.420 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 228.150 |



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.
La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.

LOTTO 13



DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq. 430 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino. L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita. La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi, il giardino presenta dei modesti movimenti del terreno di riporto necessitando, quindi, di un intervento di ripristino comprensivo di uno strato superficiale di terreno vegetale.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta al piano seminterrato da garage, camera, bagno, tavernetta; al primo piano da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, 2 camere, soppalco in legno, disimpegni vari, due logge esterne, un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 77 particella 497, subalterni:

- 500, A/2, classe 3[^], vani 8, rendita euro 723,04;
- 501, C/6, classe 3[^], mq. 81, rendita euro 203,08;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, 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 che alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 307.800 |
| Aumento minimo | Euro 20.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 30.780 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 230.850 |

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.
La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.



LOTTO 14

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq. 350 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino. L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita. La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta al piano seminterrato da garage, lavanderia, bagno, tavernetta; al primo piano da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, soppalco in legno, disimpegni vari, due logge esterne, un terrazzo sovrastante parte del garage.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio 77 particella 497, subalterni:

-- 502, A/2, classe 3[^], vani 8, rendita euro 723,04;

-- 503, C/6, classe 3[^], mq. 80, rendita euro 227,24;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, 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 che alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al piano seminterrato è adibito a tavernetta).

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 304.200 |
| Aumento minimo | Euro 20.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 30.420 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 228.150 |

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale. La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.



LOTTO 15

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°3, con la viabilità pubblica e parcheggio e con il lotto n°5.

L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità pubblica di lottizzazione. Non è stata oggetto di interventi edilizi (c'è solo traccia di una viabilità di cantiere) e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

Mq. 1.031, con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 235.

Al Catasto Terreni quanto in oggetto è censito nel foglio 77 particelle 529 e 534, mq. 1.031.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 174.600 |
| Aumento minimo | Euro 5.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 17.460 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 130.950 |

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale. La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.

LOTTO 16

E' un'area ubicata a monte nella parte centrale sinistra della lottizzazione precedentemente descritta.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°5, con la viabilità pubblica e parcheggio e con il lotto n°7. L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità pubblica di lottizzazione.

Non è stata oggetto di interventi edilizi (c'è solo traccia di una viabilità di cantiere) e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

LOTTO n°6 mq. 851 con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 220.

Al Catasto Terreni quanto in oggetto è censito nel foglio 77 particelle 530 e 533, mq. 851. Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.



| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 165.600 |
| Aumento minimo | Euro 2.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 16.560 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 124.200 |

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.
La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.

LOTTO 17

E' un'area ubicata a valle nella parte sinistra della lottizzazione nelle immediate vicinanze con la viabilità pubblica di scorrimento.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°6, con la viabilità pubblica e parcheggio, con un'area a comune, con il lotto n°7 e con la viabilità pubblica di scorrimento.

L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità pubblica di lottizzazione. Non è stata oggetto di interventi edilizi e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

LOTTO n°6 mq. 1.123 con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 220.

Al Catasto Terreni quanto in oggetto è censito nel foglio 77 particelle 531 e 532, mq. 1.123.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.



| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 155.700 |
| Aumento minimo | Euro 2.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 15.570 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 116.775 |

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.
La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.

LOTTO N°18

CESPITE 1

Trattasi di un'area privata e viabilità di accesso ai cespiti di seguito descritti
E' individuata nel Foglio n°77 **mappali n° 539 e 536** con superficie catastale pari a 458+101=**mq.559**, frazionamento n°66112.1/2015 20/04/2015 e n°66112.0/2015 del 20/04/2015.

Il progetto prevede la realizzazione di una strada privata di collegamento tra la viabilità pubblica/parcheggio/verde pubblico e i cespiti di seguito descritti, altrimenti interclusi nonché una scala di collegamento tra il parcheggio e la viabilità pubblica soprastante.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Per quanto sopra si stima, cautelativamente, una spesa pari a, in cifra tonda, **€.100.000,00 centomila).**

Detto importo verrà detratto dalla somma dei valori stimati per le singole unità immobiliari facenti parte del LOTTO n°11.

CESPITE 2

DESCRIZIONE CATASTALE

E' individuato nel Foglio n°77 **mappale n° 501**,

| Foglio | Particella | Qualità Classe | Sup. mq. | Reddito | | |
|--------|------------|----------------|----------|------------|---------|------|
| | | | | Domenicale | Agrario | |
| 77 | 501 | Seminativo | 2 | 723 | 3,73 | 2,99 |

frazionamento n°84742.1/2011 del 03/03/2011.

UBICAZIONE

E' un'area ubicata nella parte centrale in posizione baricentrica della lottizzazione precedentemente descritta.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in leggero declivio, confina con la viabilità pubblica e il parcheggio e con la viabilità interna di progetto.

E' accessibile dalla viabilità interna di lottizzazione.

Non è stata oggetto di interventi edilizi significativi ed è stata unicamente realizzata la recinzione perimetrale con un muro in c.a.

CONSISTENZA

E' un lotto edificabile con superficie catastale di mq. 723,00 con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 150

VALUTAZIONE DEL BENE

Stima del valore del Lotto: **€.121.000,00 (centoventunmila)**



CESPITE 3

DESCRIZIONE CATASTALE

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 546 | 3 | In costruzione | | | |

DESCRIZIONE

Ha tra affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un sottotetto praticabile, il tutto inserito in un'area (resede con superficie di circa 280 mq.) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc..

E' in fase avanzata di realizzazione, per l'ultimazione rimangono da realizzare sinteticamente :

Esterno:

- tinteggiature
- infissi
- pavimentazioni
- sistemazione giardino ecc.
- allacciamenti alle reti dei servizi

Interno:

- scale
- pavimentazioni e rivestimenti
- sanitari bagni
- caldaia
- tinteggiature
- infissi
- ultimazione impianto elettrico



MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato non ultimato, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

| DESTINAZIONE | PREVISTO DAL PROGETTO | ESISTENTE |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| piano seminterrato | - garage | - garage |
| | - deposito | - bagno |
| | - disimpegno | - 2 depositi |
| | - bagno | - scala |
| | - lavanderia | |
| | - deposito | |
| | - scala | |
| Piano terra | - soggiorno | - soggiorno |
| | - cucina | - cucina |
| | - disimpegno | - disimpegno |
| | - bagno | - bagno |
| | - 2 camere | - 2 camere |
| | - scale | - scale |
| | - 2 logge esterne | - 2 logge esterne |
| | - terrazzo | - terrazzo |
| sottotetto | - soffitta | - soffitta |

VALUTAZIONE DEL BENE

Stima del valore del Lotto: **€.218.000,00 (duecentodiciottomila)**

CESPITE 4

DESCRIZIONE CATASTALE

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 546 | 2 | In costruzione | | | |

DESCRIZIONE

Ha due affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un piano mansarda, il tutto inserito in un'area (resede con superficie di circa mq.90) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc.,

E' realizzato al grezzo limitatamente alle strutture e ai tamponamenti esterni.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato al grezzo, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il progetto dell'unità immobiliare, che allo stato attuale non ha divisioni interne prevede sia composta da :

| DESTINAZIONE | PREVISTO DAL PROGETTO |
|---------------------------|-----------------------|
| piano seminterrato | - garage |
| | - lavanderia |
| | - scala |
| | - bagno |
| | - disimpegno |
| | - 2 depositi |
| | |
| Piano terra | - soggiorno |
| | - angolo cottura |
| | - disimpegno |
| | - bagno |
| | - 2 camere |
| | - scale |
| | - una loggia esterna |
| | - terrazzi |
| | |
| Piano mansarda | |
| | - camera |
| | - bagno |
| | - ripostiglio |

VALUTAZIONE DEL BENE

Stima del valore del Lotto: **145.000,00 (centoquarantacinque-mila)**



CESPITE 5

DESCRIZIONE CATASTALE

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 546 | 3 | In costruzione | | | |

DESCRIZIONE

Ha tre affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un sottotetto praticabile, il tutto inserito in un'area (resede con superficie di circa mq.280) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc..

E' realizzato al grezzo limitatamente alle strutture, ai tamponamenti esterni con cappotto coibentante e intonaco e alcune tramezzature interne.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato al grezzo, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di acqua nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

| DESTINAZIONE | PREVISTO DAL PROGETTO |
|---------------------------|-----------------------|
| piano seminterrato | - garage |
| | - deposito |
| | - disimpegno |
| | - bagno |
| | - lavanderia |
| | - deposito |
| | - scala |
| Piano terra | - soggiorno |
| | - cucina |
| | - disimpegno |



| | |
|-------------------|-------------------|
| | - bagno |
| | - 2 camere |
| | - scale |
| | - 2 logge esterne |
| | - terrazzo |
| sottotetto | - soffitta |



VALUTAZIONE DEL BENE

Stima del valore del Lotto: **€.172.000,00 (centosettantaduemila)**

CESPITI DAL 6 AL 11

DESCRIZIONE CATASTALE

Ente Urbano

Sono individuati nel Foglio n°77 **mappali n° 537 di mq.1.015 , 540 di mq.927 , 542 di mq. 1.026,**

UBICAZIONE

I cespiti dal 6 all'11 sono ubicati nella parte a valle dell'area di lottizzazione nella vicinanza della viabilità di scorrimento e, quindi, interessati da rumori molesti esterni (traffico veicolare ecc.), risultano ben esposti.

DESCRIZIONE

I fabbricati si sviluppano su due livelli, seminterrato e piano terra, oltre ad un sottotetto (soffitta), con al piano seminterrato i locali accessori (depositi ecc.) e al piano terra i locali residenziali.

Sono stati realizzati al grezzo limitatamente alle strutture portanti in c.a., ai tamponamenti esterni e ad alcune tramezzature interne.

I fabbricati sono inseriti in un'area destinata a resede/giardino/parcheggio, in parte pavimentata e in parte a verde.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In generale i fabbricati, tenendo conto del loro stato al grezzo, sono in normale stato di conservazione, non presentano difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità in un piano seminterrato (cespiti 10 e 11), probabilmente a causa della sospensione dei lavori non ancora ultimati, e infiltrazioni abbondanti di acqua negli piani seminterrati dei cespiti dal 6 al 9.

Considerato che i tre fabbricati sono uguali come le singole unità immobiliari che differiscono unicamente per la superficie delle pertinenze esterne, per evitare inutili ripetizioni andiamo, di

seguito, a descrivere l'unità immobiliare tipo, descrizione che è valida per tutte le sei unità immobiliari

DESCRIZIONE CATASTALE



CESPITE 6

INTESTAZIONE :

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 537 | 1 | In costruzione | | | |

CESPITE 7

INTESTAZIONE :

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 537 | 2 | In costruzione | | | |

CESPITE 8

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 540 | 1 | In costruzione | | | |

CESPITE 9

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 540 | 2 | In costruzione | | | |

CESPITE 10

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 542 | 1 | In costruzione | | | |

CESPITE 11

| Unità immobiliare | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Class | Consistenza | Rendita |
|-------------------|--------|------------|------|----------------|-------|-------------|---------|
| | 77 | 542 | 2 | In costruzione | | | |

DESCRIZIONE

Ha tre affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un sottotetto praticabile, il tutto inserito in un'area (resede) destinata in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc..

E' realizzata al grezzo limitatamente alle strutture, ai tamponamenti esterni con cappotto coibentante e intonaco e alcune tramezzature interne.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato al grezzo, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

Si segnala che il piano seminterrato dell'unità immobiliare 7 e 6 è interessato da infiltrazioni d'acqua.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

| DESTINAZIONE | PREVISTO DAL PROGETTO |
|---------------------------|-----------------------|
| piano seminterrato | - deposito |
| | - scala |
| piano terra | - soggiorno/cucina |
| | - antibagno |
| | - bagno |
| | - disimpegno |
| | - 2 camere |
| | - scale |
| | - 2 logge esterne |
| sottotetto | - soffitta |

Stante quanto sopra il valore delle singole unità immobiliari è stato stimato:

CESPITE 6

Stima del valore del Lotto: €.194.000,00 (centonovantaquattromila)



CESPITE 7

Stima del valore del Lotto: €.192.000,00 (centonovantaduemila)

CESPITE 8

Stima del valore del Lotto: €.197.000,00 (centonovantasettemila)



CESPITE 9

Stima del valore del Lotto: €.197.000,00 (centonovantasettemila)

CESPITE 10

Stima del valore del Lotto: €.197.000,00 (centonovantasettemila)

CESPITE 11

Stima del valore del Lotto: €.200.000,00 (duecentomila)

RIEPILOGO LOTTO 18

| A DETRARRE COSTO URBANIZZAZIONI E VIABILITA' | | |
|---|----------------|---------------------|
| CESPITE 1 | PRIVATA | -100.000,00 |
| CESPITE 2 | | 121.000,00 |
| CESPITE 3 | | 218.000,00 |
| CESPITE 4 | | 145.000,00 |
| CESPITE 5 | | 172.000,00 |
| CESPITE 6 | | 194.000,00 |
| CESPITE 7 | | 192.000,00 |
| CESPITE 8 | | 197.000,00 |
| CESPITE 9 | | 197.000,00 |
| CESPITE 10 | | 197.000,00 |
| CESPITE 11 | | 200.000,00 |
| | SOMMA | 1.733.000,00 |

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Mustur in novembre 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.



| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro 1.559.700 |
| Aumento minimo | Euro 50.000 |
| Deposito per cauzione | Euro 155.970 |
| Prezzo base per offerte residuali | Euro 1.169.775 |

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

La vendita sarà soggetta ad IVA, come per legge.



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.

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.

I beni in vendita sono meglio descritti 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.

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 degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Eventuali oneri condominiali arretrati faranno carico all'aggiudicatario.



MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà in data 31 Ottobre 2017 alle ore 12,00 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, il 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:

- 4) 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);
- 5) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente- persona giuridica;
- 6) 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;
- 7) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 9) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 10) 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 269/2013";
- 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° 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 dei lotti è soggetta ad IVA ed alle imposte di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della vendita.

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 prof. Riccardo Passeri tel. 055 - 5047281- e-mail riccardo.passeri@mpalex.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 2 Agosto 2017

Il curatore
prof. Riccardo Passeri

