

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 55/2012
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selavorolo
Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Chiara Padelletti



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 14 marzo 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:

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di vendita è porzione del fabbricato condominiale in Firenze, via Bardazzi 45/47, e ne occupa la parte sinistra con accesso dal civ.45. Dal n.47, ingresso condominiale con altre proprietà, si può accedere con una porta adesso non utilizzata. Trattasi di un locale deposito (lato via Bardazzi) con partizioni in muratura con un vano ad uso ufficio e con il retro destinato a magazzino in cui sono state realizzate, senza alcuna legittimazione, delle pareti attrezzate, suddividendo la superficie in stanze che attualmente sono occupate da uffici.

Si entra nell'immobile, recentemente restaurato, da un ingresso pavimentato con parquet "galleggiante" da cui si accede alla zona magazzino attualmente adibita ad uffici, ed alla zona uffici e servizi sul davanti. Da una stanza senza finestre all'inizio del corridoio lato servizi si accede ad un ripostiglio da cui si accede poi al sottoscala condominiale che è stato adibito a ripostiglio senza titolo. Gli infissi sono in metallo con vetri doppi, le rifiniture sono buone, ci sono ben quattro servizi, tre nella zona centrale ed uno di emergenza di lato all'accesso al sottoscala. Le stanze sono riscaldate da impianti posti sul tetto. La zona con le partizioni in muratura sul davanti ha un piano sopra di altra proprietà, la zona magazzino sul retro ha un tetto a botte di altezza massima di mt. 5.00 ca. I vani ed i corridoi sono controsoffittati con pannelli, in cui sono stati inseriti elementi illuminanti, ad altezza di mt. 3.00, mentre all'interno dei servizi l'altezza è stata limitata a mt. 2.70 per consentire più agevolmente il passaggio di tubazioni di servizio.

La superficie utile lorda (compreso muri interni, esterni e la metà dei muri di confine) è di mq. 220 ca. per la zona uffici e servizi, e di mq.280 ca. per la zona magazzino e pertanto di complessivi mq. 500 ca.

Al Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto è censito nel foglio 42, particella 829, sub. 500, z.c. 3^A, cat. C/2, classe 6^A, mq. 468, rendita euro 2.271,99.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Dario Naldi in data 20 luglio 2016, giurata in data 22 luglio 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:

- La planimetria depositata in catasto risulta conforme allo stato dei luoghi a seguito di nuova presentazione in data 18 luglio 2016, giusta denuncia di variazione n.30238.1/2016 del 18.7.2016 (Prot. N. FI0103015);

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito privo di licenza edilizia in data anteriore al 1 settembre 1967. In seguito alla richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85 l'Amministrazione Comunale di Firenze ha rilasciato la concessione a sanatoria n.84/S del 1 marzo 1988 che non risultata tuttavia reperibile presso l'archivio comunale;
- La nuova partizione interna del locale magazzino risulta effettuata senza titoli abilitativi per la quale il tecnico indica, pertanto, la presentazione di una pratica a sanatoria.

Prezzo base	€ 450.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 45.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 360.000

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

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Il bene oggetto della presente risulta di proprietà di terzi ed è posto in vendita dalla società concordataria in forza di procura ai rogiti Vincenzo Gunnella in data 17 giugno 2016 rep.n. 46.860/22.963, registrata a Firenze il 23.06.2016 al n. 640 serie 1T. Con la detta procura la società terza, proprietaria dell'immobile, ha autorizzato la Procedura ad incassare il prezzo derivante dalla presente vendita ad estinzione di un credito vantato dalla società concordataria nei suoi confronti.

La presente vendita non è soggetta a garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c. anche con riferimento alla L. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/01, 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. 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.



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 "Concordato Preventivo n. 55/2012";
- 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

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 Liquidatore Giudiziale 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, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad IVA per opzione, con possibilità di reverse/charge ove previsto dalla legge.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott.ssa Chiara Padelletti, tel. 055/3860028 e-mail chiarapadelletti@commercialisti.fi.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e astalegale.net.

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

Firenze, lì, 9 gennaio 2017

Il Liquidatore dei beni
(dott. Ssa Chiara Padelletti)