

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento
n. 239/2011/Fall.
Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Dott. Riccardo Freschi



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 30 maggio 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

Lotto 1)

Opificio a destinazione industriale posto in Campi Bisenzio, via Brunetto Latini n. 43, della superficie di metri quadrati 468 circa, composto da un unico vano, oltre locale accessorio, servizi ed accessori tra i quali il vano tecnico, adibito a centrale termica, il vano autoclave, tettoie in parte poste a distanza dal confine inferiore a quella legale e strutture provvisorie, poste tutte all'esterno del corpo principale. Sono annessi all'immobile il piazzale antistante della superficie di metri quadrati 350 circa ed il resede sui due lati della superficie di metri quadrati 460 circa, in proprietà esclusiva.

Al Catasto del Comune di Campi Bisenzio l'immobile è censito nel foglio 19, particella 739 subalterno 500, categoria C/3, classe 1[^], metri quadrati 468, rendita catastale euro 2.223,66;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Rosalba Feltro Grassi in data 8 agosto 2012 e successiva integrazione del 18 ottobre 2012 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 precisa la presenza nell'immobile di superfetazioni abusive, come meglio dettagliato nella perizia e successive integrazioni agli atti.

Prezzo base	€ 235.030,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 23.503,00

Lotto 2)

Appartamento di civile abitazione posto in Campi Bisenzio, via Goito n. 14, al piano terzo a sinistra guardando la facciata, composto da quattro vani, oltre servizio ed accessori, tra cui ripostiglio, ingresso, disimpegno e terrazzo tergeste.

Al Catasto del Comune di Campi Bisenzio l'immobile è censito nel foglio 19, particella 456, subalterno 18, categoria A/2, classe 1[^], vani 5,5, rendita catastale euro 340,86;



il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Rosalba Feltro Grassi, in data 8 agosto 2012 e successiva integrazione del 18 ottobre 2012 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 precisa che l'immobile non risulta conforme con quello di impianto per intervenute lievi modifiche interne eseguite in assenza di titolo abilitativo, come meglio dettagliato nella perizia e successive integrazioni agli atti.

Prezzo base	€ 103.315,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 10.330,00

Si precisa che, in esito ad accordo intervenuto con il Condominio di Via Goito n. 14 Campi Bisenzio, la procedura si farà carico dei quattro sestimi degli oneri condominiali maturati fino al saldo dell'esercizio 2015. Mentre ogni ulteriore onere di gestione maturato e maturando in data successiva, ivi comprese le spese di natura straordinaria, faranno interamente carico all'aggiudicatario.

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.

Si precisa inoltre quanto segue:

- che la società fallita è comproprietaria della quota dei quattro sestimi indivisi del lotto 2), che si appartiene a terzi quanto alla restante quota dei due sestimi indivisi;
- che la vendita avrà ad oggetto la piena proprietà dell'intero appartamento, avendo il curatore ricevuto consenso e procura irrevocabile di vendere altresì la restante quota dei due sestimi indivisi da parte dei comproprietari e pertanto la base d'asta sopra indicata si riferisce alla piena proprietà dell'appartamento in oggetto; salva l'esclusione delle garanzie di cui sopra, il trasferimento dei due sestimi indivisi di proprietà di terzi avverrà con tutte le garanzie di legge;
- che il saldo del prezzo relativo alla vendita della piena proprietà dell'intero appartamento dovrà essere versato per intero a mani del curatore fallimentare, Dott. Riccardo Freschi, avendo ricevuto quest'ultimo altresì procura a riscuoterlo ed a destinarlo in conformità al piano di riparto;
- che l'immobile di cui al lotto 2) è gravato dalle seguenti formalità:
 - iscrizione di ipoteca volontaria n. 9515 Reg. Part. del 3.12.2003;
 - iscrizione di ipoteca volontaria n. 9516 Reg. Part. del 3.12.2003;
- che i creditori hanno dichiarato la loro disponibilità a rilasciare il consenso alla cancellazione delle suddette formalità che avverrà subordinatamente all'integrale versamento del saldo prezzo anche per quanto concerne le quote di comproprietà estranee alla massa fallimentare.

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 12:30 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) 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 239/2011";
- 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 60 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.

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.

Coloro che intendono partecipare all'incanto dovranno registrarsi entro le ore 12:30 del giorno lavorativo precedente la data fissata presso il Notaio incaricato in Firenze Via Masaccio n. 187 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it e depositare l'offerta accompagnata da assegno per il deposito cauzionale intestato al "Fallimento n.239/2011 – Tribunale di Firenze" non trasferibile.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo entro sessanta giorni dalla aggiudicazione. Il bando d'asta integrale e tutta la relativa documentazione (compresa la perizia estimativa) è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it; e sul sito www.astalegale.net e sui siti ad essi collegati.

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

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Riccardo Freschi Via Pian dei Carpinì n. 96 Firenze - tel. 055/43.78.491- e-mail riccardofreschi@commercialisti.fi.it, e su www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e sui siti ad essi collegati.

Il Curatore Fallimentare
Dott. Riccardo Freschi

