

TRIBUNALE DI FIRENZE

Il Giudice Delegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Letta l'istanza che precede e visto l'art.107 LF

DISPONE

che la vendita abbia luogo dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, Via Masaccio 187, la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara secondo le modalità di seguito esposte:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

"Villetta unifamiliare Forte dei Marmi"

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 resede (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 resede, 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. [REDACTED] 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	€ 732.240,00
Aumento minimo	€ 50.000,00
Deposito cauzionale	€ 100.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 710.000,00

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

La vendita è soggetta a imposta di registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

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

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà in data 28 giugno 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)

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge)
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, sede, il 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 270/2013";
- 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 (o di mancato recapito al notaio incaricato dell'offerta cartacea depositata presso il notaio periferico dovuto ad un disguido postale) 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o L.F., il curatore sospenderà 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

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.

L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento telefonico e saranno concordate con il professionista incaricato nelle date da lui stesso indicate.

La presente ordinanza dovrà essere pubblicata per estratto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, sul quotidiano "Corriere della Sera" nella parte denominata "Corriere Fiorentino", sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze, Prato e Pistoia, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.
Firenze, 2 Maggio 2017

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Silvia Governatori

IMPOSTE
25/17
ASTE GIUDIZIARIE.IT