

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 103/14

Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Curatore: dott. Sandro Quagliotti



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 11 luglio 2017, alle ore 12, 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 (lotto "A" in perizia)

Porzioni di Fabbricato in Firenze, via Zambrini e più precisamente:

(A) Fondo ad uso commerciale al piano terreno con accesso dai nn. 30 e 32 della detta via.

STATO DI POSSESSO: occupato in forza di contratto di locazione del 28 novembre 2014, opponibile all'acquirente, per un canone annuo di euro 21.100 e prima scadenza 30 novembre 2020.

Al Catasto del Comune di Firenze l'immobile è censito nel foglio 42 particelle 353 sub. 509, 1114 sub. 502 e 1438 sub. 501 tra loro graffate, z.c. 3^A, cat. C/1, classe 9^A, mq. 402, rendita euro 23.419,05.

(B) Locale ad uso magazzino, posto al piano terreno con affaccio sul resede laterale esclusivo accessibile dal passo carrabile di via Zambrini n. 34, costituito da un ampio locale quadrangolare con alcune tramezzature di mq. 302, con attiguo magazzino di mq. 80,51, il tutto in precarie condizioni manutentive.

STATO DI POSSESSO: Libero.

Al Catasto del Comune di Firenze l'immobile è censito nel foglio 42 particelle 353 sub. 510, e 1114 sub. 503 tra loro graffate, z.c. 3^A, cat. C/1, classe 9^A, mq. 314, rendita euro 18.292,49.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Ai fini della conformità urbanistica si precisa, che:

- la costruzione del complesso di cui la parte venduta costituisce porzione del piano terreno risulta costruita antecedente al 1 settembre 1967 e più precisamente in forza di Licenza edilizia 844 del 30 marzo 1961 e 1148 del 18 maggio 1963 che ha conseguito licenza di abitabilità n. 229 del 1963;

- le unità poste al piano terreno sono state oggetto di opere che hanno comportato aumento di superficie, di volume, varianti prospettiche ed esecuzione di copertura tergale per le quali sono state presentate tre domande di concessione in sanatoria ex art. 35 della legge 47/1985:
 - 1) - prot. 40661 posizione S/2732 l'8 novembre 1985 relativa a modifiche delle aperture esterne del capannone lato resede cui sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 24839/S e 24840/S entrambe del 9 aprile 2008;
 - 2) - prot. 42128 posizione S/3531 il 15 novembre 1985 relativa all'incremento di volume per realizzazione di copertura nella porzione tergale del capannone oggi magazzino;
 - 3) - prot. 92975 posizione S/39468 il 5 agosto 1986 relativa all'incremento di superficie del capannone, cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 23169/S dell'8 maggio 2007.
- Per la trasformazione di locali interni è stata presentata al comune di Firenze DIA prot. 2593/2002 in data 20 maggio 2002 e successiva variante finale in data 27 giugno 2002 con contestuale comunicazione di fine lavori.
- Per il frazionamento del negozio commerciale e la trasformazione in volumetrie residenziali a porzione dell'immobile adiacente a via Zambrini è stata presentata al comune di Firenze DIA prot. 734/2005 in data 21 febbraio 2005 e successiva variante finale in data 20 giugno 2008 prot. 35583 e contestuale comunicazione di fine lavori.
- Per interventi di ristrutturazione e modifiche interne ed esterne inerenti il negozio e l'adiacente magazzino è stata presentata al comune di Firenze DIA prot. 68463/2010 in data 21 dicembre 2010 e successiva variante finale a conclusione lavori protocollo 11704 in data 24 marzo 2011.
- Con pratica 3019/2011 presentata il 6 maggio 2011, protocollo 26397/2011, veniva presentato un progetto per conseguire la destinazione residenziale e terziaria della parte retrostante con connesso frazionamento dall'unità commerciale, che conseguiva provvedimento di diniego n. 50/2012 il 18 settembre 2012.
- Con pratica 256/2013 presentata l'11 gennaio 2013, protocollo 1708/2013, veniva presentato un progetto di fattibilità prevedente il frazionamento della porzione anteriore dell'unità (negozio) da quella tergale (capannone), destinando quest'ultima alla demolizione per realizzare 14 unità immobiliari ad uso residenziale, progetto risultato in contrasto con la normativa vigente e disposto all'archiviazione con provvedimento 88/2014 del 20 gennaio 2014 (lettera protocollo GP 12760 del 20 gennaio 2014).
- Per il frazionamento del fondo commerciale in due emiporzioni, è stata presentata ai sensi dell'art. 135 della L.R.T. n. 65/2014 SCIA n. 1492/2016 Protocollo GA 58518/2016 in data 23 febbraio 2016;
- Con ordinanza n. 201/2016 del 15 marzo 2016, il Comune di Firenze ordinava di interrompere l'esecuzione degli interventi previsti dalla SCIA n. 1492/2016;
- Con ordinanza n. 202/2017 del 8 marzo 2017, il Comune di Firenze revocava l'ordinanza 201/2016, restando, pertanto, validi i termini della SCIA 1492/2016.

Ai fini della conformità catastale si precisa che le planimetria depositate in Catasto riproducono l'attuale stato dei luoghi.

Prezzo base	€ 622.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 62.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 498.000

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

Ai soli fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore dell'immobile di cui alla lettera (A), si precisa che i valori dei due immobili sopra descritti verranno ripartiti nelle rispettive quote del 63% quanto all'immobile sub (A) e del 37% quanto all'immobile sub (B); nell'ipotesi di esercizio della prelazione, sarà facoltà dell'aggiudicatario di rinunciare all'acquisto della porzione di immobile sub (B), ovvero di richiedere di procedere all'acquisto solo per tale porzione.

LOTTO 3 (Lotto "B" in perizia)

Area urbana quadrangolare, irregolare, avente una superficie di mq. 27,34 circa, costituente resede di distacco tra fabbricati contermini, fondo intercluso con accesso da fondo commerciale di altra proprietà e preposto all'alloggiamento di impianti di climatizzazione e refrigerazione.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 28 novembre 2014, opponibile all'acquirente, con canone annuale pari a 1.000 euro e scadenza 30.11.2020.

Al Catasto del Comune di Firenze l'immobile è censito nel foglio 169 particella 336, area urbana, mq. 30.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014 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	€ 5.200
Aumento minimo	€ 100
Deposito cauzionale	€ 520
Prezzo base per le offerte residuali	€ 4.200

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

LOTTO 4 (Lotto "C" in perizia)

Fondo commerciale posto in Greve in Chianti, località Strada in Chianti, via Mazzini n. 31 e via Arpioni snc, sito al piano terreno con sottostanti locali servizio e aree riservate al parcheggio al piano seminterrato.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 28 novembre 2014, opponibile all'acquirente, con canone annuale pari a 23.000 euro e prima scadenza 30.11.2020.

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti l'immobile è censito nel foglio 27 particella 1009, sub. 502, cat. C/1, classe 7, mq. 374, rendita euro 8.730,60.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014 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	€ 372.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 37.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 298.000



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

LOTTO 7 (Lotto "F" in perizia)

Fabbricato posto in Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole n. 36, costituito da più unità immobiliari a destinazione magazzino, articolato in più vani di complessivi mq. 86, avente mediocri condizioni manutentive.

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti l'immobile è censito nel foglio 7 particella 416, subalterni:

- 511, cat. C/2, classe 8, mq. 28, rendita euro 117,13;
- 512, cat. C/2, classe 8, mq. 26, rendita euro 108,77;
- 513, cat. C/2, classe 8, mq. 15, rendita euro 62,75;
- 514, cat. C/2, classe 8, mq. 19, rendita euro 79,48;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014, 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	€ 31.000
Aumento minimo	€ 500
Deposito cauzionale	€ 3.100
Prezzo base per le offerte residuali	€ 25.000



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

LOTTO 8 (Lotto "G" in perizia)

Piccolo fabbricato ex porcilaia composto da un unico vano per ricovero attrezzi di mq. 7,50.

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti l'immobile è censito nel foglio 7, particella 688, cat. C/2, classe 8, mq. 8, rendita euro 33,47.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Stefano De Paola in data 8 marzo 2014, 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 indicato in perizia, che l'immobile in oggetto risulta provenire da vetusta rimessa per la quale è stata presentata domanda di sanatoria in data 9 dicembre 2004 in corso di definizione.

Prezzo base	€	2.600
Aumento minimo	€	100
Deposito cauzionale	€	260
Prezzo base per le offerte residuali	€	2.080

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

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

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. 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.

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 Il Centro S.r.l.";
- 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, purché 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Per i lotti occupati per i quali vige diritto di prelazione ex art. 38 legge 27 luglio 1978, n. 392, si provvederà alla rituale notifica ai fini dell'esercizio della prelazione prima della stipula del contratto di vendita, a cure e spese della procedura.

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 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 cessione del lotto 3 è esclusa da IVA ai sensi dell'art. 2 Dpr 633/72 e soggetta ad imposta di registro.

La cessione dei lotti 1, 4, 7 ed 8 è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter, salvo opzione per imponibilità da esercitare nell'atto di trasferimento.

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 Dr. Sandro Quagliotti – e-mail segreteria@studioqt.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, li 26 maggio 2017

Il Curatore
(dott. Sandro Quagliotti)

