

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 269/2013
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: dott. Riccardo Passeri



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 25 gennaio 2017, alle ore 12,30, 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

Appezamento di terreno in località Soterna limitrofo alla lottizzazione "**" in Borgo San Lorenzo (FI)***

Trattasi di un'area inedificata ubicata in prossimità dell'ingresso ovest di Borgo San Lorenzo (Fi) a monte della Strada Statale del Mugello limitrofa alla lottizzazione xxxxx. 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.

Prezzo base d'asta	Euro	34.000
Aumento minimo	Euro	1.000
Deposito per cauzione	Euro	3.400
Prezzo base per offerte residuali	Euro	30.000



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 "xxxxxxxxx" 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 2-3-4

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 2

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), disimpegno 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 287.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 28.700
Prezzo base per offerte residuali	Euro 280.000

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 3

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, disimpegno 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 339.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 33.900
Prezzo base per offerte residuali	Euro 330.000

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 4

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 333.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 33.300
Prezzo base per offerte residuali	Euro 320.000



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 5



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 338.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 33.800
Prezzo base per offerte residuali	Euro 330.000



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 6

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 342.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 34.200
Prezzo base per offerte residuali	Euro 330.000

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 7

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 338.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 33.800
Prezzo base per offerte residuali	Euro 330.000

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 8

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 194.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 19.400
Prezzo base per offerte residuali	Euro 190.000



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 9

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 184.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 18.400
Prezzo base per offerte residuali	Euro 180.000

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

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 173.000
Aumento minimo	Euro 2.000
Deposito per cauzione	Euro 17.300
Prezzo base per offerte residuali	Euro 170.000

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°11

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
Piano terra	- scala
	- soggiorno
	- cucina
	- disimpegno
	- bagno
	- 2 camere
	- scale
	- 2 logge esterne
sottotetto	- terrazzo
	- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE 9

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

CESPITE 10

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE 11

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

RIEPILOGO LOTTO 11

CESPITE 1	A DETRARRE COSTO URBANIZZAZIONI E VIABILITA' 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 1.733.000
Aumento minimo Euro 50.000
Deposito per cauzione Euro 173.300
Prezzo base per offerte residuali Euro 1.700.00

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.

Il bene in vendita è meglio descritto 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 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 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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^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, salvo quanto indicato per ciascun lotto, (espressamente optando il cedente) con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'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 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 1 Dicembre 2016

Il curatore
prof. Riccardo Passeri

