

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 36/2016
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Governatori;
Curatore: dott.ssa Federica Feci



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 10 Gennaio 2018, 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

NUDA PROPRIETA' (gravata di usufrutto vitalizio a favore di terzi) di villetta unifamiliare in Firenze, via dei Massoni n. 29, con box ad uso garage e locali di servizio, oltre ampio resede-giardino all'intorno, ubicata sulle colline a nord di Firenze, tra la via Bolognese e Careggi, a circa 10 km dal centro cittadino, in un contesto extraurbano di particolare valore ambientale e paesaggistico, caratterizzato dalla presenza di immobili di pregio, in maggior parte ville storiche e/o ex rurali ristrutturate, spesso corredate da verde privato pertinenziale, quali parchi e giardini.

L'immobile, realizzato agli inizi degli anni 60 su terreno a giacitura acclive, si articola su due livelli, con soggiorno, pranzo, cucina e wc, oltre terrazza, cantina e ripostigli al livello seminterrato, due camere con bagni comunicanti e disimpegno, oltre terrazza al piano terra. Nel circostante giardino trovasi altresì una loggia con forno e adiacente ripostiglio in lamiera ed un box ad uso garage in elementi lignei prefabbricati.

Al piano seminterrato trovasi centrale termica, locale autoclave e ripostigli.

Stato di possesso: l'immobile risulta arredato e occupato dall'usufruttuaria; è in discrete condizioni di manutenzione, il bagno al piano terra è oggetto di lavori di risanamento, a causa di infiltrazioni di acque di scarico dall'impianto idraulico.

Al Catasto Fabbricati di Firenze quanto in oggetto è censito nel foglio 13 particella 168 subalterni:

- 1, z.c. 3^A, cat. A/7, classe 5^A, vani 9, rendita euro 2.184,61;
- 2, z.c. 3^A, cat. C/6, classe 6^A, mq. 21, rendita euro 140,99;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 3 gennaio 2017, 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:

- L'immobile è stato oggetto di Domanda di Condono edilizio ex L. 47/85, per modifiche interne, con incremento di superfici parzialmente interrate, depositata in data 08.05.1986, pratica n. S/56308, prot. n. 20281; per il rilascio della Concessione in sanatoria, in data 08.07.2009 gli uffici preposti comunicavano alla proprietà l'importo da versare per oneri, sanzioni e diritti di segreteria per complessivi € 12.430,65 da versarsi entro 60 giorni dalla notifica della comunicazione. Poiché l'importo non risulta corrisposto, in data 27.09.2010 l'ufficio

ha comunicato l'avvio del procedimento di riscossione coattiva delle somme maggiorate degli interessi (conteggiati alla data della notifica), per complessivi € 12.519,69.

- la Concessione edilizia n. 106/2001 - richiesta per l'ampliamento dell'immobile tramite la realizzazione di un ulteriore piano interrato e la sostituzione della recinzione e del cancello d'ingresso su via dei Massoni - non è più efficace non essendo mai stati realizzati i lavori previsti.

Prezzo base	€ 688.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 68.800



Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Certaldo, nel centro abitato di Certaldo Basso, su tre livelli fuori terra, oltre piano seminterrato e piano soffitta al livello del lastrico solare, con accesso principale dalla Via Roma e ulteriore accesso dalla retrostante Via Silvio Pellico.

Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari, oltre parti comuni, e più precisamente:

- Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso da via Silvio Pellico per mezzo di resede comune e accesso secondario dall'adiacente Via Stradella Vecchia, perpendicolare alla Via Roma. L'unità è composta da ampio vano principale, disimpegno, wc e ripostiglio;
- Unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino, posta al piano terra, con accesso dalla Via Roma al civico n. 124 e all'ingresso condominiale al civico n. 126, composta da ampio vano principale, locale uso uffici, wc, oltre cantina e due ripostigli al piano seminterrato, questi ultimi con accesso dall'ingresso condominiale suddetto;
- Unità immobiliare residenziale al piano primo, con accesso dall'ingresso condominiale al civico n. 126 della Via Roma e vano scala comune, composto da ampio soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, studio, due bagni, disimpegni, ripostiglio, oltre due terrazze e lavatoio, oltre piccolo vano soffitta al piano terzo (lastrico solare), quest'ultimo con accesso dal vano scala comune;
- Unità immobiliare residenziale al piano secondo, con accesso dall'ingresso condominiale al civico n. 126 della Via Roma e vano scala comune, composto da ampio soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, uno studio, due bagni, un guardaroba (un bagno e guardaroba comunicanti con una delle camere) disimpegni, ripostiglio, oltre due terrazze e lavatoio, oltre piccolo vano soffitta al piano terzo (lastrico solare), quest'ultimo con accesso dal vano scala comune.

Fa parte del compendio un piccolo resede di fronte all'ingresso su via Roma, ed un più ampio resede tergo, con accesso dalla retrostante via Silvio Pellico, a comune con le unità al piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'accesso al resede dalle unità al piano terra e primo avviene altresì per mezzo di scale esterne. Fra le parti comuni, oltre l'ingresso sulla via Roma ed i resedi, risulta anche la centrale termica al piano seminterrato.

Si precisa che viene trasferita anche la proprietà dell'immobile censito al NCT nel foglio 54 particella 650, mq. 52, r.d. euro 0,39, r.a. euro 0,20. Come risulta dalla perizia agli atti, l'immobile risulta essere parte della sede stradale, come si evince dal tipo di frazionamento allegato alla Domanda di condono C/4398. Occorrerà, pertanto

all'eventuale aggiudicatario provvedere alla cessione all'amministrazione comunale della particella, previa le opportune verifiche, ed al conseguente aggiornamento degli atti catastali.

Stato di possesso: Libero. Le unità immobiliari sono disabitate da tempo, in mediocri condizioni di manutenzione, con manifesti danni da infiltrazione di acque meteoriche e necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Quanto in oggetto è censito:

al Catastro Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio 54 particella 187, subalterni:

- 203, cat. C/2, classe 8[^], mq. 139, rendita euro 538,41;
- 200, cat. C/3, classe 8[^], mq. 250, rendita euro 1.420,26;
- 201, cat. A/2, classe 4[^], vani 11, rendita euro 1.193,02;
- 202, cat. A/2, classe 4[^], vani 11, rendita euro 1.193,02;
- 204, (resede di accesso, vano scale, centrale termica, lastrico solare), b.c.n.c. ai subb. 203, 200, 201 e 202;
- 205, (resede a comune) b.c.n.c. ai subb. 200, 201 e 203;

nonchè al Catasto Terreni nel foglio 54 particella 650, mq. 52, r.d. euro 0,39, r.a. euro 0,20.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 3 gennaio 2017, 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:

- In data 30.06.1987, al n. prot. 10686, sono state depositate le seguenti Domande di sanatoria edilizia, ex Legge 47/85: Domanda di sanatoria n. C/4398, per ampliamento del seminterrato per costruzione di ripostiglio in difformità dalla Licenza edilizia n. 2476/54; Domanda di sanatoria n. C/4399, per realizzazione di lavatoio al piano secondo; Domanda di sanatoria n. C/4400 (collegata alla Domanda di sanatoria n. C/4577), per realizzazione di ripostiglio al piano soffitta in difformità dalla Licenza edilizia n. 2031/68 e dalla Licenza edilizia n. 2349/69; Domanda di sanatoria n. C/4401, per variante in corso d'opera al piano seminterrato, e piano soffitta, in difformità dalla Licenza edilizia n. 2476/54; Domanda di sanatoria n. C/4402, per variante in corso d'opera piano secondo e piano soffitta, in difformità dalla Licenza edilizia n. 2031/68 e dalla Licenza edilizia n. 2349/69; Domanda di sanatoria n. C/4577 (collegata alla Domanda di sanatoria n. C/4400), per realizzazione di ripostiglio al piano soffitta in difformità dalla Licenza edilizia n. 2031/68 e dalla Licenza edilizia n. 2349/69;

Le Concessioni edilizie di cui alle domande di condono sopra citate non sono state prodotte, in carenza del perfezionamento delle pratiche.

Ai fini della conformità edilizia, collegata alla definizione delle domande di condono, è necessario pertanto provvedere al perfezionamento delle pratiche suddette, con produzione di tutte le integrazioni richieste e pagamento delle oblazioni. Gli oneri tecnici e amministrativi occorrenti per detti adempimenti, sono stati, prudenzialmente, quantificati dal perito in € 20.000,00.

- Ai fini catastali il perito evidenzia la necessità di redazione di elaborato planimetrico e di revisionare i dati catastali relativi alla plla 187, sub 205 (resede comune tergale).

Prezzo base	€ 701.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 70.100



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)

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, 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 n. 36/2016";
- 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 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.

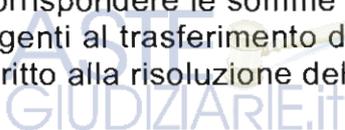
Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro come per 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. Federica Feci tel. 055.4378491/2 – e-mail pec f36.2016firenze@pecfallimenti.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 27.10.2017



Il Curatore
(dott. Federica Feci)
Federica Feci

