

Tribunale di Firenze

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 33/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Elisa Baracchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 16 novembre 2023 alle ore 10.00, dinanzi al Notaio Dott. Andrea Venturini, nel suo Studio posto in Firenze (FI), via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara del bene immobile sito in Scandicci (FI), via del Botteghino n. 160/A, come meglio sotto specificato, secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto Unico

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta nel Comune di Scandicci, Frazione Badia a Settimo, via del Botteghino n. 160/A (angolo via Boncinelli e via San Colombano), situato al piano terra, facente parte di un edificio composto da nove abitazioni ed un locale commerciale. L'appartamento, avente ampiezza di 62,76 mq, è composto di due vani: ingresso/soggiorno/angolo cottura e camera doppia; è dotato di servizio igienico, ripostiglio e due piccole aree pavimentate di proprietà esclusiva, una sul retro e una sul fronte ma non provvista di alcuna delimitazione.

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto fabbricati del Comune di Scandicci, nel foglio 2, particella 343 – subalterno 519, particella 503 – subalterno 514, particella 504 – subalterno 511, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale € 232,41, come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Francesco Scarpelli in data 15 gennaio 2021, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene e per la relativa situazione di fatto e di diritto.

L'immobile, come risulta dalla perizia di stima, è da considerarsi libero ma attualmente occupato senza titolo, come da autorizzazione degli organi della procedura, da un ex amministratore della società che lo lascerà libero al momento della vendita.

Lo stato di manutenzione dei locali risulta buono.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che trattasi di un edificio nato con destinazione artigianale/industriale e trasformato nel 2003 in residenziale/direzionale. I titoli edilizi rinvenuti sull'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- Licenza Edilizia N. 962 del 09/11/1953 – Costruzione di un laboratorio situato in Via del Botteghino – Frazione Badia a Settimo.
- Licenza Edilizia N. 3217 del 28/06/1963 – Sopraelevazione di due piani di un laboratorio situato in Via del Botteghino – Frazione Badia a Settimo.
- Licenza Edilizia N. 3991 del 10/07/1965 – Sopraelevazione di due piani di un laboratorio situato in Via del Botteghino – Frazione Badia a Settimo – Licenza di Abitabilità N. 21 del 01/04/1968.
- D.I.A. N. 619 del 04/06/2003 – Ristrutturazione con cambio di destinazione da laboratorio in residenziale e direzionale per la realizzazione di 9 unità immobiliari.
- D.I.A. N. 459 del 12/05/2008 – Cambio di destinazione d'uso senza opere da uffici ad abitazione.
- Deposito certificato di agibilità/abitabilità n. 52 del 14/09/2009 – Prot. N. 33574 del 14/09/2009.

Sotto il profilo catastale, risulta una difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dal perito e illustrato nella relazione allegata.

Sotto il profilo urbanistico, in base allo stato attuale dei luoghi e all'ultimo titolo edilizio relativo al bene oggetto di stima (DIA N. 459 del 12/05/2008), non vi sono difformità se non la presenza di una struttura precaria in materiale misto acciaio/plexiglass, ricavata nel resede retrostante dell'appartamento, in aggiunta a quella esistente (regolare) ed avente funzione di tettoia a riparo dell'intero spazio. Trattandosi di un'opera posticcia che non può essere regolarizzata secondo le norme comunali vigenti (Piano Operativo approvato con Deliberazione N. 34 del 10/04/2019), se ne prevede lo smontaggio. Il costo per la rimessa in pristino dell'area può essere cautelativamente stimato in Euro 250,00 circa.

Prezzo base	€ 127.000
Aumento minimo	€ 2.500
Deposito cauzionale	10% del prezzo offerto
Prezzo base per le offerte residuali	€ 101.600

n.b.: nel caso di presentazione di offerta residuale il deposito cauzionale dovrà essere comunque pari al 10% del prezzo offerto.

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 Pubblica Amministrazione e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Banditore, Dott. Andrea Venturini, 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 Banditore sito in Firenze (FI), 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 di 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 e partita iva, 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. Nel caso in cui la cauzione è versata con bonifico bancario la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico versato a titolo di cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;
- 8) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, versata a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO N. 33/2021 – TRIBUNALE DI FIRENZE" ovvero tramite bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura al seguente IBAN IT92V0842502804000031538002, allegando copia della ricevuta dello stesso. In caso di bonifico bancario, questo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace;
- di una copia del documento di identità dell'offerente, se persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente, se persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative o procure, 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.

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.

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, Dott. Andrea Venturini, nel suo Studio in Firenze (FI), via Masaccio n. 187, alle ore 10.00 e seguenti del giorno 16 novembre 2023;

- 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 medesime offerte sopra indicata;

- 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 comma 3 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 di assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 comma 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, 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 esente da IVA ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-bis) DPR 633/1972 e soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale sul prezzo corrisposto e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, in base alle aliquote vigenti al momento della vendita, salvo le agevolazioni fiscali qualora l'acquirente si avvalga del beneficio c.d. "prima casa", specificamente indicate nell'offerta presentata.

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.ssa Elisa Baracchi posto in Firenze (FI) via Leonardo Da Vinci n. 16, tel. 055/292270, e-mail elisabaracchi@Studiogaglianoeassociati.it
- presso l'Ufficio secondario del Notaio Banditore Dott. Andrea Venturini posto in Firenze (FI), via Masaccio n. 187, tel. 055/5001900, e-mail aventurini@notariato.it
- sul sito internet: www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

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

Firenze, 22 settembre 2023.

Il Curatore

(Dott.ssa Elisa Baracchi)



Allegati:

1. Perizia unità immobiliare redatta da Geom. Francesco Scarpelli;
2. Autorizzazione alla vendita GD.

