

TRIBUNALE DI FIRENZE

CANCELLERIA FALLIMENTI

Fallimento n. 63/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Dott. Alessandro Torcini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **27 febbraio 2019** alle ore 17,00, dinanzi al notaio Banditore, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita con **pubblico incanto** del seguente bene immobile, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Due appezzamenti di terreno siti in Comune di Firenze, località Novoli, facenti parte di una più ampia area compresa fra Via F. Geminiani, Via di Carraia e la ferrovia Firenze-Pisa ed attraversata longitudinalmente da Via G. Pietri.

I terreni ricadono interamente, secondo il vigente Regolamento Urbanistico in "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68 NTA" ed in parte in "Verde pubblico/parchi (servizi pubblici) art. 29 NTA" e "Aree di Trasformazione 09.02 Carraia/Geminiani (artt. 16 - 77 NTA)". In quest'ultima area, all'interno della quale ricadono le particelle 1576 e 1641, è prevista la possibilità di nuova edificazione. La SUL di progetto consentita è pari a mq 33.333 per la realizzazione di destinazioni residenziali ed esercizi di vicinato [(90% (novanta per cento)] e commerciale relativa a medie strutture di vendita [(10% (dieci per cento)].

Le particelle interessate dal regolamento edilizio sono: 69, 70, 640, 641, 642, 643, 1426, 1428, 1429, 1576, 1629,1641.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un insediamento integrato con numero massimo di piani fuori terra 7 (sette) dotato di un adeguato sistema di viabilità di servizio;
- distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici evitando la concentrazione in aree di sosta di grandi dimensioni;
- riqualificazione delle sezioni stradali lungo il perimetro dell'intervento dotandole di marciapiedi, illuminazione, alberatura adeguate ad accogliere il nuovo insediamento;
- reperimento della quota del 20% (venti per cento) da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti.

Per quanto riguarda le particelle 1663 e 1669 la situazione è molto diversa. Essi fanno parte di un'area a verde facente parte del resede di altro

fabbricato, confinante con il comparto di cui sopra, e fanno parte di una convenzione stipulata con il Comune di Firenze. Sono destinate a verde pubblico, già realizzato, oggetto di cessione gratuita a favore di quest'ultimo.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto di Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 32:

- particella 1576, seminativo, classe 1, mq. 400, deduz. A2, reddito domenicale Euro 2,02, reddito agrario Euro 1,03;
- particella 1641, seminativo arborato, classe 2, mq. 2.270, deduz. A2, reddito domenicale Euro 10,34, reddito agrario Euro 4,10;
- particella 1663, seminativo arborato, classe 2, mq. 432, deduz. A2, reddito domenicale Euro 1,97, reddito agrario Euro 0,78;
- particella 1669, seminativo arborato, classe 1, mq. 43, deduz. A2, reddito domenicale Euro 0,24, reddito agrario Euro 0,10.

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24 febbraio 2017, i terreni in oggetto risultano liberi e nella piena disponibilità.

Il bene é meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Damiano Lenzi consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito della procedura www.tognozzi.com.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato in esso descritto per cui fa carico all'interessato l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

PREZZO BASE D'ASTA, AUMENTO MINIMO E CAUZIONE

PREZZO BASE D'ASTA Euro 265.000,00.=

AUMENTO MINIMO Euro 20.000,00.=

DEPOSITO PER CAUZIONE Euro 26.500,00.=

VERSAMENTO SALDO PREZZO: entro 120 giorni data incanto.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene é posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, apparenti e non.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale

necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

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 é 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 e catastale 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, 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 dei partecipanti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

La presentazione della domanda di partecipazione comporta l'obbligo di offrire il prezzo base con l'aumento minimo, pena la perdita della cauzione. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri indicati in perizia che saranno cancellati dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del **Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino**, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

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 posto in Montelupo Fiorentino Via Caverni N. 127** 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 domanda presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO

Contenuto della domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail del partecipante persona fisica; (se il partecipante è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); nel caso in cui il partecipante sia soggetto incapace di agire, la domanda deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC del partecipante persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
- 3) indicazione del LOTTO per il quale la domanda di partecipazione all'incanto è proposta;
- 4) dichiarazione d'accettazione di tutte le condizioni di vendita riportate nell'avviso.

La domanda dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Curatela Fallimento n. 63/14"**;
- di una copia del documento d'identità del partecipante persona fisica;
- di una copia del documento d'identità del legale rappresentante del partecipante-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Domanda digitale

Per la redazione della domanda di partecipazione in formato digitale, si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Domanda cartacea

Per la redazione della domanda di partecipazione in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto o presso il curatore, il modulo per effettuare la domanda stessa; le domande in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, solo presso lo studio del notaio Banditore o presso il Curatore; in calce alla

domanda dovrà essere indicato, dal ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente la domanda (che può anche essere persona diversa dal partecipante registrato) e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione della domanda 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'incanto si svolgerà a cura del Notaio Banditore presso il suo studio posto in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127 nella data ed all'orario sopra indicati.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

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.

AVVERTENZE SPECIALI

Si rende noto che **è stata presentata offerta irrevocabile** d'acquisto per il prezzo di euro 265.000,00 ed è stata versata la relativa cauzione pari ad euro 26.500,00. Tale offerente è ammesso di diritto all'incanto senza l'obbligo di domanda e senza obbligo dell'aumento minimo. Nel caso in cui all'incanto nessuno offrisse almeno l'aumento minimo, si procederà all'accettazione di tale offerta mediante aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DEI BENI

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo nei termini previsti, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria 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 dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare, il curatore potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile di compravendita, 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 10% (dieci per cento) del prezzo di provvisoria aggiudicazione.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, Legge Fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica, e, più in generale, di tutto quanto necessario per addivenire al rogito notarile, saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA

La vendita è soggetta ad I.V.A. relativamente alle particelle suscettibili di utilizzazione edificatoria; ad imposta di registro per le altre. I rapporti di valore tra le particelle sono quelli indicate in perizia.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, che dovrà farvi fronte entro l'atto di compravendita, il costo per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali che provvederà a redigere e presentare il tecnico della procedura. 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 Notaio

Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571913435 - e-mail
vvettori@notariato.it, Curatore fallimentare tel. 057172755; sito internet
www.astegiudiziarie.it e sito della procedura www.tognozzi.com.

Il Curatore

(Dott. Alessandro Torcini)