

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 2/2022

Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia
Curatore: dott. Gian Paolo Tanganelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **5 novembre 2024**, alle ore **10:00**, dinanzi al notaio dott.ssa Elena Mancini, nel suo ufficio in Firenze, Viale Giacomo Matteotti n. 1/A, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili qui sotto indicati, secondo le condizioni e modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Porzione di fabbricato in Montelupo Fiorentino (FI), Via Bruno Buozzi n. 14 e più precisamente l'unità immobiliare al piano terreno rialzato con destinazione d'uso commerciale, costituito da due ampi locali di vendita comunicanti tra loro, locali accessori, oltre ripostiglio sottoscala e servizio.

Al Catasto Fabbricati di Montelupo Fiorentino (FI) quanto in oggetto risulta censito nel foglio 14, part. 722, sub. 4, cat. C/1, classe 4^a, mq. 145, rendita euro 2.471,25.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti, redatta dall'Arch. Alberto Gonnelli ed asseverata in data 2 settembre 2022, 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 il fabbricato condominiale e la porzione immobiliare di cui è parte, sono stati costruiti e, successivamente, oggetto di modifiche in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- v 1) Licenza Edilizia n.1428/1984 (progetto n.1787/71) del 01/04/1971 per "costruzione di n.3 edifici monofamiliari da eseguirsi in via B. Buozzi";
- v 2) Permesso di Abitabilità e di Uso del 25/11/1972 – n.1787/71 per "edificio di nuova costruzione";
- v 3) Concessione Edilizia n.1067/1984 (pratica n.4119/83) del 02/02/1984 per "cambio di destinazione d'uso dei locali posti in Via B. Buozzi nc.10 – 12 – 14 da magazzino a negozio di vendita";
- v 4) Permesso di Abitabilità o di Uso del 15/03/1984 – n.4119/83 - rif. Concessione n.1067 per "cambio destinazione da magazzino a negozio di vendita";
- v 5) Comunicazione art.26 L.47/85 prot. n.568 del 12/01/1993 per "opere interne alla porzione di fabbricato ubicato in Via B. Buozzi nn.10, 12, 14";
- v 6) Concessione Edilizia n.3129/1994 (pratica n.8464/00) del 05/10/1994 per "ampliamento per formazione di un garage ed un negozio";
- v 7) Concessione Edilizia n.3278/1995 (pratica n.8464/V1) del 03/06/1995 per "ampliamento per formazione di un garage ed un negozio – variante in c.o. alla concessione edilizia n.3129/94";
- v 8) Concessione Edilizia n.3352/1996 (pratica n.8464/V2) del 03/01/1996 per "ampliamento per formazione di un garage ed un negozio – variante in c.o. alla concessione edilizia n.3129/94";
- v 9) Certificato di Abitabilità – Agibilità del 19/07/1996 rif. Concessione n.3129 del 05/10/1994, Variante n.3278 del 03/06/1995, Variante n.3352 del 03/01/1996

(pratiche n.8464/00, 8464/V1, 8464/V2) per "ampliamento per formazione di un garage ed un negozio";

- v 10) DIA 105/07 del 29/03/2007 per "opere interne";
- v 11) Deposito Variante art.142 LR. 01/2005 del 04/10/2007 pratica 8515, alla DIA 105/07 del 29/03/2007;
- v 12) Attività di Edilizia Libera prot.10237 del 04/10/2012 pratica 79/2012 per "modifiche al servizio igienico per eliminazione barriere architettoniche";
- v 13) Concessione Edilizia in Sanatoria n.98 del 05/04/2013 (pratica 685/1986) per "modifiche interne e di prospetto in difformità da Lic. Ed. 1428/71 oltre a costruzione di ripostiglio in ampliamento in assenza di atti autorizzativi";
- v 14) Scia pratica 146/2020 del 22/12/2020 per "cambio destinazione d'uso di una porzione di fondo commerciale con tamponamento due porte di comunicazione fra proprietà diverse".

Le pratiche edilizie identificate dai nn. 6, 7, 8 e 9 non interessano direttamente l'attuale consistenza dell'unità immobiliare (sub.4), ma quella più ampia accorpata, in varie fasi temporali, con quella adiacente.

Dal confronto tra le varie pratiche edilizie con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità rilevanti ad eccezione, in alcuni casi, di arrotondamenti delle misure, le stesse contenute nei limiti delle tolleranze previste ad esclusione della porta d'ingresso laterale. Questa differenza risulta con la pratica Scia 146/2020; si tratta di una differenza, probabilmente dovuta ad un eccesso di arrotondamento in fase di rilievo, perché la stessa non ha subito modifiche nel corso degli anni, così come evidenziato nelle varie pratiche edilizie. Inoltre, si rende necessario il tamponamento della porta interna di comunicazione con l'unità adiacente, attraverso la presentazione di una pratica edilizia.

Stante quanto sopra descritto si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Prezzo base	€ 120.000
Aumento minimo	€ 2.500
Deposito cauzionale	20% del prezzo offerto
Prezzo base per le offerte residuali	€ 100.000

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, 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. È infine esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti, nonché la garanzia di cui all'art 1669 c.c..

Tutte le suddette esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.



La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ai beni e nei documenti ad essa allegati, nonché del presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato dott.ssa Elena Mancini mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (<http://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, viale Giacomo Matteotti n. 1/A, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, 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

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 il relativo modulo presso lo studio notarile prescelto, da consegnare, 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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1. 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail (e Pec se disponibile) 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. 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail e PEC dell'offerente-persona giuridica;
3. 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. 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
5. 5) esatta indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta (ovvero a quello residuale per tale tipologia di offerta) a pena di inefficacia dell'offerta;

6. 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione allegata;
7. 7) le dichiarazioni in ordine alle eventuali agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- - della cauzione (a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO n. 2/2022");
- - della copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- - della copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, e delle delibere autorizzative, ove necessarie.

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. 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, viale Giacomo Matteotti n. 1/A, alle ore 10:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'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.

a. 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 e:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'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 blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.



TRASFERIMENTO DEL BENE – IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produce 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 20% 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%.

L'immissione in possesso potrà avvenire solo al termine della suddetta procedura.

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 E SPESE

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

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte dovute per la cancellazione dei gravami.

La vendita sarà soggetta ad IVA ad aliquota ordinaria (22%), secondo le regole vigenti al momento del trasferimento. Alla data di stesura del presente bando l'atto è soggetto ad Iva per opzione del cedente ai sensi dell'art. 10), numero 8-ter), DPR 633/72. Si applica inoltre il VI comma dell'art. 17 del DPR 633/72 (reverse charge). 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 reperite presso lo studio del Curatore dott. Gian Paolo Tanganelli tel. 055/2398497 - e-mail segreteria@studioqt.it - e sul portale internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento da chieder via e-mail allo studio del Curatore, è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li, 10/07..... 2024

Il Curatore fallimentare
(Gian Paolo Tanganelli)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Tanganelli', written over the typed name of the curator.