

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
**R.G. 4/2022**

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore del Patrimonio: Dott. Dario Sbragi

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SENZA INCANTO**

L'anno 2024 il giorno 19 del mese di dicembre 2024 alle ore 10,00, dinanzi al Liquidatore del Patrimonio Dott. Dario Sbragi, nel suo studio in Firenze, Via Masaccio 192, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano anche ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni e D.P.R. 380/01, il tutto come più e meglio descritto, compresi i dati catastali, nella consulenza estimativa in atti, da intendersi qui integralmente riportata ed a cui si fa completo riferimento.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Certaldo (FI), Via Marche 3**, porzione di fabbricato disposta su tre livelli, costituita al piano terreno da un'unità immobiliare ad uso autorimessa composta da un ampio vano a doppia altezza, ed un locale spogliatoio con servizio igienico, antibagno e vano doccia, al piano primo (ricavato nel doppio volume e raggiungibile mediante scala in ferro interna) da due vani di deposito (dei quali uno illegittimo), ed al piano secondo, raggiungibile mediante scala esterna, da un appartamento per civile abitazione (ma avente destinazione urbanistica di ufficio) composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e lastrico solare a livello ricavato sulla copertura dell'adiacente fabbricato, oltre a resede esclusivo al piano terra su

tre lati. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma urbanisticamente l'unità immobiliare ha destinazione ufficio.

L'autorimessa al piano terreno comprensiva dei locali di servizio ha una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 106 circa, il vano di deposito al piano primo ha una SEL di mq. 21 circa (si considera la sola parte legittima), l'appartamento al piano secondo ha una SEL di mq. 108 circa, i balconi hanno una superficie di mq. 14 circa, il lastrico solare ha una superficie di mq. 149 circa, ed il resede ha una superficie di mq. 235 (dei quali mq. 165 circa posti all'interno della recinzione). La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto internamente è presente un soppalco in prosecuzione di quello esistente e per la presenza di una porta di comunicazione con il fabbricato adiacente. Inoltre, la destinazione dell'unità immobiliare, sia di fatto che urbanistica, è quella di autorimessa e non di magazzino.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

- Appartamento al secondo piano: Foglio 38, Mappale 380, Sub. 507, Categoria A/2 di Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq. 117, Rendita Catastale Euro 542,48;
- Autorimessa ai piani terreno e primo: Foglio 38, Mappale 380, Sub. 504, Categoria C/2 di Classe 4, Consistenza mq. 122, Superficie Catastale mq. 135, Rendita Catastale Euro 252,03.

**Stato di occupazione**: Gli immobili risultano occupati dal debitore e pertanto sono da ritenersi liberi.

### **REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Geom. Gianluca Catarzi, l'immobile comprendente il magazzino ed il sovrastante appartamento risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n. 59/00 del 9.5.2000 (pratica n. 36/99) quale

ampliamento di preesistente fabbricato adibito ad autorimessa automezzi, e successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 25/2002 del 7.8.2002 (pratica n. 79/2002) ed Autorizzazione Unica SUAP n. 9/2002 del 9.8.2002, con Variante Finale prot. 7795 del 12.4.2006. Risulta inoltre depositata agli atti del Comune la DIA prot. 9715 del 16.5.2011 (pratica n. 159/2011) per realizzazione di gazebo sul resede esterno, il quale non risulta presente.

La porzione di fabbricato adiacente adibita ad autorimessa automezzi che comprende il lastrico solare è stata invece costruita con Concessione Edilizia n. 1163 del 20.12.1982 (pratica n. 413) e successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 1320 del 17.10.1983 (pratica n. 752).

Dal raffronto tra lo stato rilevato e la documentazione urbanistica reperita si riscontrano le seguenti difformità:

- cambio di destinazione dell'appartamento al piano secondo da ufficio ad abitazione;
- realizzazione di due porte finestre in luogo delle due finestre dell'appartamento che affacciano sul lastrico solare rendendolo quindi accessibile pur non essendo praticabile;
- realizzazione di ringhiera perimetrale sul lastrico solare;
- realizzazione di soppalco metallico nel magazzino al piano terreno con creazione di un vano in prosecuzione di quello già presente al piano primo;
- mancata realizzazione del gazebo sul resede esterno.

Si segnala inoltre l'assenza di agibilità/abitabilità dei beni oggetto di perizia.

Salvo più approfonditi accertamenti in fase di elaborazione del progetto di sanatoria da presentarsi al Comune di Certaldo, in via preliminare è possibile ritenere sanabile il cambio d'uso dell'appartamento da ufficio in abitazione e la mancata realizzazione del gazebo esterno, ma si ritiene di dover ripristinare lo stato legittimo rappresentato negli elaborati progettuali mediante la rimozione del prolungamento di soppalco nel magazzino al piano terra e riportando a finestre le porte finestre prospicienti il lastrico solare.

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

Prezzo base d'asta € 174.750,00

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di ¼) è pari a € 131.062,50

Deposito cauzionale pari almeno ad 1/10 del prezzo base d'asta

### **1. CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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 del codice civile, 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 alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda in ogni caso alla perizia in atti, la vendita 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 esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario 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 oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Liquidatore de Patrimonio, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

## **2. REGIME FISCALE**

La vendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter) del D.P.R. 633/72, ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastale.

## **3. CONDIZIONI DI VENDITA**

**Gli interessati all'acquisto potranno depositare le offerte entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18 dicembre 2024** (giorno antecedente la vendita).

**Il deposito dell'offerta** si effettua presso lo studio del Liquidatore del Patrimonio, nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 previo appuntamento telefonico.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati **esclusivamente** il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere soggetto diverso dall'offerente) la data della vendita e l'indicazione della procedura "*Liquidazione del Patrimonio R.G. 4/2022*".

Il ricevente provvederà all'identificazione di colui che deposita la busta chiusa, a fare e trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta la data di presentazione e l'ora di consegna, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

L'offerta deve essere ferma ed irrevocabile ex art. 571, 3° comma, c.p.c. e dovrà contenere:

**L'offerta di acquisto dovrà contenere:**

**DATI RELATIVI ALL'OFFERENTE:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Sono ammesse le offerte per persona da nominare di cui all'art. 583 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente.

**DATI RELATIVI ALL'OFFERTA:**

Dati identificativi del bene per il quale è proposta con eventuale richiamo al numero del lotto;

Prezzo offerto;

Modalità di pagamento;

Termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo (ove l'offerente indichi un termine minore tale circostanza potrà essere valutata dal Giudice delegato per individuare l'offerta migliore).

**DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE**

L'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dovrà dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e energetica e la certificazione/attestato di prestazione energetica, dichiarando di volersi assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, pari almeno al 10% del prezzo base d'asta**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del Patrimonio R.G. 4/2022", da inserire nella busta medesima.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art.571 comma 3° c.p.c.

### **MODALITA' DI VENDITA**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dal Liquidatore del Patrimonio, con l'assistenza di eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti che siano comparsi, presso il proprio studio il giorno 19 dicembre 2024 alle ore 10:00

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida, per importo uguale o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'immediata aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di più offerte valide riguardanti il medesimo Lotto, sarà invece immediatamente tenuta una gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aumento minimo obbligatorio pari a **Euro 4.500,00**, sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente. Ove nessuno degli offerenti sul medesimo Lotto partecipi alla gara, il bene sarà aggiudicato sulla base dell'offerta più alta, oppure nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide e di pari importo, all'offerente che abbia depositato l'offerta per primo.

Ove l'offerente non si presenti, se la sua offerta è l'unica presentata per il lotto, si farà comunque luogo all'aggiudicazione. In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo alla gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente assente.

In tutti i casi in cui l'unica o migliore offerta (eventualmente così risultante anche all'esito della gara) sia invece inferiore al prezzo base, non sarà dato corso all'immediato accoglimento, restando comunque ferma ed irrevocabile per l'offerente fino al centoventesimo giorno successivo alla data di presentazione, termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo raccomandata a.r. o PEC, l'eventuale accettazione dell'offerta. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nel termine di cui al punto precedente, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'unica o migliore offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

#### **4. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Liquidatore del Patrimonio del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

L'atto di trasferimento dell'immobile sarà perfezionato da Notaio a scelta dell'aggiudicatario con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dello stesso ad esclusione delle spese accessorie per la cancellazione delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il saldo prezzo.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi allo studio del Liquidatore del Patrimonio Dott. Dario Sbragi (Tel. 055/573841, Fax 055/5522231, email [sbragi@scfc.it](mailto:sbragi@scfc.it)).

Firenze, 11 ottobre 2024