

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 19/2022
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore: Dott.ssa Cinzia Reali

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO

PREMESSO

- che la Procedura ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto una porzione di fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione ed una piccola area urbana, posti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, internamente rispetto alla Strada Provinciale n. 551, Traversa del Mugello;
- che, con Suo Provvedimento del 28.02.2025, l'Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, ha autorizzato il Curatore a procedere con la pubblicazione di un invito a presentare offerte migliorative, rispetto alla proposta irrevocabile di acquisto presentata di € 15.000,00, per l'acquisto della porzione di fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione ed una piccola area urbana, posti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, internamente rispetto alla Strada Provinciale n. 551, Traversa del Mugello;
- che è interesse della Procedura Fallimentare, in ossequio a quanto previsto dalla normativa in materia ed in particolare dall'art. 107 L.F., invitare chiunque interessato a presentare offerte migliorative.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

INVITA

chiunque vi abbia interesse, a presentare, in busta chiusa, offerte di acquisto relative alla porzione di fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione ed alla piccola area urbana, posti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, internamente rispetto alla Strada Provinciale n. 551, Traversa del Mugello, meglio indicati in premessa, le quali risultino migliorative rispetto a quella pervenuta alla Curatela, pari ad Euro 15.000,00.

L'apertura delle buste avverrà il giorno **13 Maggio 2025 alle ore 12,00**, presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, sito in Firenze, Via Masaccio n. 187.

Le dichiarazioni di offerta, che costituiscono a tutti gli effetti proposte di acquisto irrevocabili, cauzionate mediante assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 10% del prezzo offerto ed intestato a "Fallimento n. 19/2022", dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 12 Maggio 2025** presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, sito in Firenze, Via Masaccio n. 187.

Il presente avviso rappresenta esclusivamente un invito ad offrire e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.

Per ulteriori informazioni, si invita a contattare lo Studio del Curatore Dott.ssa Cinzia Reali, sito in Firenze, Viale Belfiore n. 4, tel. 055/361870, e-mail: realicinzia@studioreali.it

DESCRIZIONE DEI BENI

Porzione di fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione e piccola area urbana, posti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, internamente rispetto alla Strada Provinciale n. 551, Traversa del Mugello.

- A) La porzione di capannone ad uso artigianale, in corso di costruzione, è posta al piano primo, con ingresso da vano scale a comune ed è costituita da un unico ampio locale, comprensivo di volume tecnico (destinato in progetto ad ospitare montacarichi), con ulteriore accesso al piano terreno, oltre resede esterno. L'unità immobiliare si presenta internamente "al grezzo", priva di pavimentazione, massetto, intonaci, finiture, infissi interni, impianti, montacarichi ecc. Presenti gli infissi esterni in metallo vetrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante di elementi in cemento armato e tamponature con pannelli prefabbricati e/o muratura a blocchi. Il collegamento con il primo piano è consentito da scala in struttura metallica, posta nel vano scale a comune con altra unità immobiliare. La superficie commerciale lorda della porzione in oggetto è di circa 260 mq. L'unità immobiliare in oggetto è comprensiva di resede asfaltato, posto frontalmente sul lato lungo del fabbricato, della superficie di circa 200 mq, al quale si accede, tramite area a comune, da porzione di terreno di altra proprietà con diritto di passo pedonale e carrabile. Il resede stesso risulta gravato da servitù di passo e servitù esclusiva di sosta autoveicoli a favore dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 72 particella 149 subalterno 513.

- B) L'area urbana, loc. La Torre Petrona n.17/A-Scarperia e San Piero (FI), ha una superficie catastale di 10 mq, è ubicata all'angolo Nord-Ovest del resede circostante il fabbricato, nella zona contigua alla viabilità interna a comune degli edifici limitrofi e risulta pavimentata con manto di asfalto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati Comune di Scarperia e San Piero – Sez. A Scarperia, nel Foglio di Mappa 72:

- A) Particella 149 sub 512, cat. F/3, unità in corso di costruzione, Strada La Torre-Petrona n. 17/A Piano T-1;
- B) Particella 149 sub 507, cat. F/1, area urbana, consistenza 10 mq, Strada La Torre-Petrona n. 17/A Piano T.

Parti comuni risultanti dalla documentazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero – Sez. A Scarperia, Foglio di mappa 72:

- Particella 149 sub 503, bene comune non censibile (cabina elettrica)
- Particella 149 sub 511, bene comune non censibile posto al piano terra, a servizio dei subalterni 508, 509, 512 e 513;
- Particella 149 sub 514, bene comune non censibile (vano scala) posto ai piani terra e primo, a servizio dei subalterni 512 e 513.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti, redatta dal Geom. Gabriele Majonchi in data 11 ottobre 2022, nonché nella perizia integrativa di stima redatta dall'Ing. Sandro Chiostrini in data 27.11.2024, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Come emerge dalle perizie di stima, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, si sono rilevate alcune difformità, in parte dovute alla condizione di fabbricato "non ultimato" e quindi suscettibile di eventuali modifiche o variazioni in fase di completamento dei lavori.

In particolare, si è rilevato quanto segue:

- nel vano tecnico (destinato ai montacarichi) non è presente il muro divisorio interno e risulta realizzata un'unica apertura di accesso al vano stesso, anziché due come risultanti nell'elaborato grafico di progetto.
- la porta d'ingresso al primo piano è posizionata diversamente, sulla parete perpendicolare a quella ove era prevista nel progetto.
- il disimpegno a comune al piano primo risulterebbe avere dimensioni maggiori rispetto a quanto desumibile dall'elaborato grafico di progetto, con conseguente riduzione delle dimensioni interne del locale in esame.

Pertanto, sulla base delle informazioni ricevute dai Tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarperia e San Piero, per la ripresa dei lavori ed il completamento delle opere in progetto, sarà necessario procedere preliminarmente ad inoltrare apposita domanda di sanatoria per le difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato, con pagamento delle relative sanzioni, diritti, ecc., i quali saranno posti a carico dell'aggiudicatario. Successivamente, dovrà quindi essere presentata una nuova pratica edilizia a completamento per l'ultimazione dei lavori.

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, nonché servitù attive e passive e le eventuali differenze di misura sui beni immobili non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

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, agibilità, 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

OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Contenuto dell'offerta

1. I soggetti partecipanti dovranno presentare, a pena di inammissibilità, un'offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa, inserendovi i seguenti documenti:
 - Documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta (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);
 - Visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, nel caso di persona giuridica (ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC);
 - sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base (€ 15.000,00), a pena di inefficacia dell'offerta;
 - deposito cauzionale infruttifero, pari al 10% del valore offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento N. 19/2022".
2. L'offerta dovrà essere consegnata, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 12 Maggio 2025** presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, sito in Firenze, Via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine;
3. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse sarà posta anche l'ora di consegna, a cura degli addetti alla Segreteria;
4. All'esterno della busta, gli offerenti scriveranno **"Offerta per l'acquisto di porzione di fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione e piccola area urbana, posti in**

Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, di proprietà del fallimento n. 19/2022'', mentre al suo interno dovranno inserire tutta la documentazione indicata al punto n. 1, oltre ad un recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica certificata presso cui effettuare comunicazioni.

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.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO:

1. Il prezzo base stabilito per l'acquisto dei beni immobili sopra meglio descritti è pari ad € 15.000,00, al netto di oneri fiscali e tributari;
2. La vendita sarà soggetta ad imposta di registro per la quota pari allo 0,35% del prezzo di aggiudicazione, corrispondente al valore dell'area urbana, mentre sarà soggetta ad IVA per la quota pari al 99,65% del prezzo di aggiudicazione, corrispondente alla porzione di fabbricato ad uso artigianale, ai sensi di legge.
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;
3. Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
4. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

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 pari ad € 1.000,00;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, i beni saranno aggiudicati 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 dei beni 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 60 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 Dott. Vincenzo Gunnella 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° 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, i beni dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; i beni inoltre dovranno essere dotati, 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Cinzia Reali, tel. 055.361870 – e-mail realincinzia@studioreali.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Firenze, lì 28 febbraio 2025

Il Curatore

(Dott.ssa Cinzia Reali)



7 di 7