

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Sezione Fallimenti

GIUDIZIO DIVISIONE BENI IMMOBILI INDIVISI N.R.G. 12530/2023

(R.F. n. 34/2020)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI

ORDINANZA DI VENDITA

* * * * *

Il Giudice Delegato quale Giudice della Divisione:

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

- visto il verbale udienza del 27 febbraio 2024;
- visto l'aggiornamento della perizia tecnica e di stima dell'Arch. Fabbrini stante l'approvazione del piano strutturale del Comune di Bagno a Ripoli in data 31 luglio 2024, depositata;
- revoca l'Ordinanza di vendita emessa in data 27 febbraio 2024;
- visto il verbale udienza del 17 dicembre 2024;
- visti gli artt. 788, 569 3 comma e 570 c.p.c.;

DISPONE

lo scioglimento della comunione ereditaria sugli immobili di seguito descritti e la vendita dei beni come sotto indicati:

complesso immobiliare di piena proprietà di _____ per la quota di un quarto,

per la quota di un quarto e _____ per la quota di sei dodicesimi, composto da:

LOTTO UNICO

Piena proprietà del complesso immobiliare posto nel Comune di Bagno a Ripoli, Via della Torricella snc, composto da un fabbricato ad uso residenziale, un fabbricato ad uso non residenziale e dei terreni circostanti detti fabbricati in leggera pendenza incolti, coperti di vegetazione a medio e alto fusto, che necessitano di manutenzione straordinaria.

I beni si trovano in stato di abbandono, infestati da verde di medio ed alto fusto, assimilabili ad unità collabenti privi di impianti, rifiniture coperture e parti strutturali, si segnala la presenza di presunte coperture in amianto in cattivo stato di manutenzione. L'edificio in sostanza è sostanzialmente un rudere, presenta elevata criticità nelle porzioni murarie ancora in essere come lesioni, crolli di ampie porzioni di murature, solai e coperture, degrado dei materiali e delle finiture (es. pavimentazioni ed intonaci), assenza pressoché totale di infissi.

Tuttavia l'edificio riveste per il Comune di Bagno a Ripoli un "Valore Tipologico".

Il tutto come meglio indicato nella allegata perizia dell'Arch. Tiziana Fabbrini.

Immobili

Sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al foglio di mappa 43:

- particella 6, con destinazione d'uso residenziale Categoria A/5, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128 mq., rendita catastale 289,22;
- particella 7, con destinazione ad uso industriale/artigianale D/7 (edificio denominato "ex fornace Casprini"), rendita catastale 681,72.

I beni non risultano provvisti di A.P.E.

Terreni

Dati catastali: al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli i beni risultano censiti al Foglio di mappa 43:

- particella 5, qualità seminativo, Classe 3, superficie mq. 210;
- particella 8, tipologia bosco alto, superficie mq. 1.405;
- particella 267, qualità seminativo arboreo, Cl. 3, superficie mq. 745;
- particella 278, qualità seminativo arboreo, Cl. 3, superficie mq. 140;
- particella 279, qualità seminativo arboreo, Cl. 3, superficie mq. 5;
- particella 280, qualità seminativo arboreo, Cl. 3, superficie mq. 2.820.

Il tutto come meglio indicato nella allegata perizia dell'Arch. Tiziana Fabbrini.

Vincoli e normative

L'edificio è soggetto ai seguenti vincoli e normative.

Sull'area sono presenti i seguenti vincoli: vincolo paesaggistico ex art. 136 Codice istituito con D.M. 23.6.1967 "fascia laterale dell'autostrada A1" per porzione e quello istituito con D.M. 14.9.2007 "Grassina" per porzione, vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera c "fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m" e lettera g "foreste e boschi".

I terreni adiacenti ai fabbricati alcuni in piano, alcuni con leggere pendenze, si trovano in stato di abbandono e necessitano di manutenzione straordinaria.

Per la normativa urbanistica, in seguito alla approvazione del nuovo Piano strutturale da parte del Comune di Bagno a Ripoli in data 31 luglio 2023 gli immobili dal punto di vista edilizio e urbanistico risultano nella Scheda-Norma nella zona individuata dalla sigla "R.5 Riquilificazione Insediamenti inutilizzati", che prevede la modalità di attuazione attraverso un "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) come normato dalla Legge Regionale Toscana 65/2014 art. 121.

Il tutto come meglio indicato nella allegata perizia dell'Arch. Tiziana Fabbrini e in specie allegato A.03.

Il Comune di Bagno a Ripoli nella Scheda-Norma propone le seguenti tipologie di intervento di recupero con la massima tipologia di intervento ammissibile pari al "Restauro e risanamento conservativo" per una superficie edificabile (SE) pari a mq. 1200. Recupero funzionale a nuova destinazione d'uso:

- attività di interesse pubblico: trasformazione in spazi per mostre, eventi culturali, laboratori artistici, musei o biblioteche, valorizzando l'identità storica del luogo;
- Direzionale e di Servizio: trasformazione in spazi per uffici, utilizzo di alcuni spazi per attività a servizio della comunità.

Non sono ammesse destinazioni d'uso d'altro genere come residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, industriale e artigianale.

Il tutto come meglio indicato nella allegata perizia dell'Arch. Tiziana Fabbrini.

I beni vengono trasferiti liberi.

Prezzo Base d'asta, aumento minimo e cauzione:

- **PREZZO BASE: euro 406.000,00 (quattrocentoseimila/00)**
- **Aumento minimo in caso di gara: euro 3.000,00 (tremila/00)**
- **Offerta Minima: euro 304.500,00 (trecentoquattromilacinquecento/00)**

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, servitù attive e passive apparenti e non.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 Testo Unico di cui 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 esistenti.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto Arch. Tiziana Fabbrini, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; la consulenza è consultabile presso la Cancelleria fallimentare, e sul sito www.astegiudiziarie.it.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere compresi quelli urbanistici, opere dovute dalla eventuale necessità di adeguamento, anche degli impianti alle leggi e regolamenti vigenti, per abitabilità, licenze, permessi ed 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In relazione alla conformità urbanistica dei beni, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione

alle norme di cui alla legge n. 47/1985 (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) e che per gli immobili eventualmente realizzati in difformità e/o violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47 come integrato o modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 nei termini di legge.

Gli eventuali adeguamenti per difformità 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 procedura è dispensata dalla produzione di documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni e degli impianti alle norme di sicurezza e dall'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la pulitura/potatura/eliminazione di vegetazione/alberi tipo medio e alto fusto e il relativo smaltimento dall'area, nonché per la rimozione e/o lo smaltimento di eventuali beni mobili, materiali, intonaci, mattoni, murature, pavimentazioni, intonaci e/o macerie provenienti dalla eventuale demolizione degli edifici e sostanze di qualsiasi tipo, amianto compreso e quant'altro, nessuno escluso, che fossero presenti negli immobili oggetto della presente vendita al momento della consegna.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, nei suoi allegati, nella presente ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita e costituisce condizione delle condizioni di vendita.

Il Giudice Delegato quale Giudice della Divisione

dispone

che la vendita avvenga secondo le disposizioni della vendita senza incanto di cui al codice di rito in modalità telematica mista sincrona e secondo le regole in uso presso l'ufficio esecuzioni immobiliari di questo Tribunale per le vendite delegate in quanto compatibili;

delega

per le operazioni il Notaio Massimo Palazzo già incaricato per le altre vendite del fallimento.

Il Giudice

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli