

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 36/2016
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Governatori
Curatore: dott.ssa Federica Feci

COMUNICAZIONE DI AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 18 Dicembre 2018, alle ore 12, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

NUDA PROPRIETA' (gravata di usufrutto vitalizio a favore di terzi) di villetta unifamiliare in Firenze, via dei Massoni n. 29, con box ad uso garage e locali di servizio, oltre ampio resede-giardino all'intorno, ubicata sulle colline a nord di Firenze, tra la via Bolognese e Careggi, a circa 10 km dal centro cittadino, in un contesto extraurbano di particolare valore ambientale e paesaggistico, caratterizzato dalla presenza di immobili di pregio, in maggior parte ville storiche e/o ex rurali ristrutturate, spesso corredate da verde privato pertinenziale, quali parchi e giardini.

L'immobile, realizzato agli inizi degli anni 60 su terreno a giacitura acclive, si articola su due livelli, con soggiorno, pranzo, cucina e wc, oltre terrazza, cantina e ripostigli al livello seminterrato, due camere con bagni comunicanti e disimpegno, oltre terrazza al piano terra. Nel circostante giardino trovasi altresì una loggia con forno e adiacente ripostiglio in lamiera ed un box ad uso garage in elementi lignei prefabbricati.

Al piano seminterrato trovasi centrale termica, locale autoclave e ripostigli.

Stato di possesso: l'immobile risulta arredato e occupato dall'usufruttuaria; è in discrete condizioni di manutenzione, il bagno al piano terra è oggetto di lavori di risanamento, a causa di infiltrazioni di acque di scarico dall'impianto idraulico.

Al Catasto Fabbricati di Firenze quanto in oggetto è censito nel foglio 13 particella 168 subalterni:

- 1, z.c. 3[^], cat. A/7, classe 5[^], vani 9, rendita euro 2.184,61;
- 2, z.c. 3[^], cat. C/6, classe 6[^], mq. 21, rendita euro 140,99;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 3 gennaio 2017, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 557.280
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 55.728

LOTTO 2

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Certaldo, nel centro abitato di Certaldo Basso, su tre livelli fuori terra, oltre piano seminterrato e piano soffitta al livello del lastrico solare, con accesso principale dalla Via Roma e ulteriore accesso dalla retrostante Via Silvio Pellico.

Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari, oltre parti comuni, e più precisamente:

- Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso da via Silvio Pellico per mezzo di resede comune e accesso secondario dall'adiacente Via Stradella Vecchia, perpendicolare alla Via Roma. L'unità è composta da ampio vano principale, disimpegno, wc e ripostiglio;
- Unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino, posta al piano terra, con accesso dalla Via Roma al civico n. 124 e all'ingresso condominiale al civico n. 126, composta da ampio vano principale, locale uso uffici, wc, oltre cantina e due ripostigli al piano seminterrato, questi ultimi con accesso dall'ingresso condominiale suddetto;
- Unità immobiliare residenziale al piano primo, con accesso dall'ingresso condominiale al civico n. 126 della Via Roma e vano scala comune, composto da ampio soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, studio, due bagni, disimpegni, ripostiglio, oltre due terrazze e lavatoio, oltre piccolo vano soffitta al piano terzo (lastrico solare), quest'ultimo con accesso dal vano scala comune;
- Unità immobiliare residenziale al piano secondo, con accesso dall'ingresso condominiale al civico n. 126 della Via Roma e vano scala comune, composto da ampio soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, uno studio, due bagni, un guardaroba (un bagno e guardaroba comunicanti con una delle camere) disimpegni, ripostiglio, oltre due terrazze e lavatoio, oltre piccolo vano soffitta al piano terzo (lastrico solare), quest'ultimo con accesso dal vano scala comune.

Fa parte del compendio un piccolo resede di fronte all'ingresso su via Roma, ed un più ampio resede tergale, con accesso dalla retrostante via Silvio Pellico, a comune con le unità al piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'accesso al resede dalle unità al piano terra e primo avviene altresì per mezzo di scale esterne. Fra le parti comuni, oltre l'ingresso sulla via Roma ed i resedi, risulta anche la centrale termica al piano seminterrato.

Si precisa che viene trasferita anche la proprietà dell'immobile censito al NCT nel foglio 54 particella 650, mq. 52, r.d. euro 0,39, r.a. euro 0,20. Come risulta dalla perizia agli atti, l'immobile risulta essere parte della sede stradale, come si evince dal tipo di frazionamento allegato alla Domanda di condono C/4398. Occorrerà, pertanto all'eventuale aggiudicatario provvedere alla cessione all'amministrazione comunale della particella, previa le opportune verifiche, ed al conseguente aggiornamento degli atti catastali.

Stato di possesso: Libero. Le unità immobiliari sono disabitate da tempo, in mediocri condizioni di manutenzione, con manifesti danni da infiltrazione di acque meteoriche e necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Quanto in oggetto è censito:

al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio 54 particella 187, subalterni:

- 203, cat. C/2, classe 8[^], mq. 139, rendita euro 538,41;
- 200, cat. C/3, classe 8[^], mq. 250, rendita euro 1.420,26;
- 201, cat. A/2, classe 4[^], vani 11, rendita euro 1.193,02;
- 202, cat. A/2, classe 4[^], vani 11, rendita euro 1.193,02;
- 204, (resede di accesso, vano scale, centrale termica, lastrico solare), b.c.n.c. ai subb. 203, 200, 201 e 202;
- 205, (resede a comune) b.c.n.c. ai subb. 200, 201 e 203;

nonchè al Catasto Terreni nel foglio 54 particella 650, mq. 52, r.d. euro 0,39, r.a. euro 0,20.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra Rinaldi in data 3 gennaio 2017, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 567.810
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 56.781

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)

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.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro come per legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Federica Feci tel. 055.4378491/2 – e-mail pec f36.2016firenze@pecfallimenti.it e consultando l'avviso di vendita immobiliare sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegudiziarie.it ed www.astalegale.net.