

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO N. 18520

L'anno 2010 il giorno 22 (ventidue) del mese di settembre ad ore 12,00 dinanzi al Giudice Delegato Dott. Antonello Cosentino presso il Tribunale di Firenze, avrà luogo la vendita con incanto del seguente bene immobile, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con esclusione di garanzia per eventuali vizi, a corpo e non a misura, meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Paolo Coggiola in data 23/06/2009, a cui si fa completo riferimento:

LOTTO UNICO

IMMOBILE SITO IN CAPRAIA E LIMITE (FI) – VIA SALANI N. 9

Descrizione del bene

L'immobile è parte di un edificio ad uso industriale posto nella zona industriale della frazione di Limite ai confini con la frazione di Capraia e più esattamente alla via Eugenio Priamo Salani.-

La porzione a disposizione del fallimento e' quella distinta al n.c. 9 e più esattamente quella anteriore destra per chi guarda la facciata.-

L'immobile si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) collegati tra di loro da due scale ed un montacarichi. -

Entrando dal portoncino d'ingresso sulla facciata anteriore si trovano le scale che portano al piano primo mentre con la porta sulla destra si accede al laboratorio posto a piano terra.

Al piano terra si trovano:

1. uno spogliatoio;
2. il montacarichi di collegamento con il piano primo;

3. due batterie (uomini e donne) di WC e doccia;
4. una porzione adibita al taglio delle pelli;
5. un vano blindato sottoscala.-

Sul fondo del capannone e' posta la scala di collegamento con il piano primo dove si trovano:

1. una serie di locali adibiti ad ufficio con annesso servizio igienico;
2. il vano montacarichi con annesso locale motori;
3. il vano scale di collegamento con l'ingresso principale posto al piano terra.-

La struttura e' in cemento armato del tipo intelaiato a travi e pilastri con pilastrata centrale al piano terra e luce libera al piano primo, i tamponamenti esterni sono in mattoni a faccia vista, la copertura è del tipo prefabbricato con travi precomprese a Y, voltine in eternit, e controsoffitti a lastre sempre di eternit.-

Lo stato di manutenzione dei manufatti in eternit e' ottimo anche se necessiterà di costante monitoraggio e manutenzione a base di vernici stabilizzanti.-

Il solaio intermedio e' anch'esso del tipo prefabbricato a pradelle e getto di riempimento.-

I pavimenti del piano terra sono di tipo industriale, mentre quelli del primo piano sono in gres.-

L'immobile e' dotato di impianto di trattamento aria, climatizzazione e l'impianto elettrico è a norma come risulta dalla dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta esecutrice.-

Indicazione dei dati catastali

L'immobile in questione è catastalmente identificato, giusta l'allegata misura, l'estratto di mappa e la planimetria, al foglio 21 particella 172 sub 5 e particella 199 del Comune di Capraia e Limite, classato in categoria D/7 e rendita € 3.584,21, intestato alla società fallita con sede in Capraia e Limite, partita 1010 e Mod. 58 n. 68580.-

La particella 199 e' il resede anteriore e laterale di pertinenza esclusiva della particella 172 sub 5. -

In aderenza alla particella 199 vi e' la particella 200 sulla quale insiste una servitù di passo per l'immobile posteriore a quello in oggetto.-

Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta essere stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 14 del 16/02/1982 e successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 19 del 04/05/1983 rilasciate dal Comune di Capraia e Limite.-

Successivamente e' stato rilasciato permesso di abitabilità o di uso in data 20/01/1984.-

Infine, con relazione d'asseveramento del 14/03/1986 al prot. 01833 del Comune di Capraia e Limite, e' stata realizzata la scala di collegamento tra piano terra e piano primo sul fondo del capannone.-

Da misurazioni effettuate dal consulente tecnico, Arch. Coggiola, l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato.-

Rispetto alla conformazione interna risultano eseguite senza la prescritta autorizzazione (DIA o Concessione) alcune piccole opere quali:

1. la realizzazione di uno spogliatoio al piano terra;
2. alcune aperture nelle tramezzature degli uffici al primo piano.-

Tali variazioni, che risultano dalla planimetria catastale aggiornata, potranno essere sanate dall'acquirente entro 120 giorni dall'acquisto a norma dell'art 17 ultimo comma della L 47/85.-

Giusta l'allegata certificazione urbanistica l'immobile ricade in zona D1 "Aree a prevalente funzione produttiva" ed ad esse si applica quanto previsto all'art.24 del R.U.-

Divisibilità dell'immobile

L'immobile e' suscettibile di divisione con vendita separata del piano terra dal piano primo disponendo ognuno di ingresso separato e servizi igienici ad ogni piano, salvo rendere a comune il resede antistante.-

Ai fini di una valutazione che prenda in considerazione la suscettività di trasformazione dell'immobile sono riportate le destinazioni d'uso previste dall'art. 24 del Regolamento Urbanistico e più esattamente:

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, di deposito e magazzino. Sono ammesse inoltre le funzioni di supporto alle attività produttive insediate, uffici, nonché le attività di commercializzazione connessa con l'attività produttiva, quest'ultime svolte in locali appartenenti all'unità funzionale con una SUL massima pari al 40% della SUL complessiva e le attività commerciali non idonee alle aree prevalentemente residenziali come pub, bowling, ecc.

E' ammessa anche la destinazione d'uso ad impianto di distribuzione carburanti.

In questo caso si applicano tutte le prescrizioni del successivo articolo 27. Limitatamente alla zona D1 di Limite, loc. Mollaia, del Regolamento Urbanistico, sono consentite anche attività commerciali di vicinato e medie

strutture di vendita, da realizzare nel rispetto delle presenti norme e secondo quanto indicato nel Regolamento Comunale del Commercio.

Pertanto, oltre all'attuale destinazione d'uso, si possono prevedere attività di commercio all'ingrosso, deposito e magazzino nonché, quali funzioni di supporto all'attività produttiva, uffici ed attività di commercializzazione per non oltre il 40% della SUL complessiva.-

* * *

PREZZO BASE	€	300.000,00
AUMENTO MINIMO	€	5.000,00
DEPOSITO PER SPESE	€	63.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€	30.000,00

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, lettera d, del d.p.r. 633/72 come modificato dall'art. 35, n. 8, del d.l. 223/06 convertito con modificazioni dalla legge 248/06 sarà esercitata l'opzione per la applicazione dell'IVA per cui il decreto di trasferimento sarà soggetto ad IVA, ad imposta ipotecaria e catastale e ad imposta di registro a tassa fissa.-

Nel caso in cui, in virtù della situazione dell'acquirente, si rendesse applicabile ai fini IVA il meccanismo dell'inversione contabile, con conseguente applicazione del tributo direttamente in capo all'acquirente, il deposito dovuto per spese sarà, per la parte eccedente, imputato in conto prezzo.

* * * * *

Coloro che intendono partecipare all'incanto dovranno depositare entro le ore 12 del giorno antecedente l'asta presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, domanda, accompagnata dal deposito delle somme sopra determinate per spese e cauzione con assegni circolari non

trasferibili, intestati a Fallimento Reg. Fall. 18520 presso il Tribunale di Firenze.-

L'aggiudicatario dovrà versare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione entro il termine di giorni 60 dalla provvisoria aggiudicazione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a Fallimento Reg. Fall. 18520 presso il Tribunale di Firenze.-

Maggiori informazioni presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze o presso il curatore Dott. Marco Tanini, con studio in Firenze, Viale Amendola n. 14 - tel. 055-2340436.-

Firenze, li 12.5.2010

IL CANCELLIERE

