

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 189/2011

Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 30 novembre 2018 alle ore 10,00 dinanzi al notaio Francesco Monasta, Notaio in Firenze, nel suo studio in Firenze, viale Lavagnini 14, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

IN COMUNE DI SIGNA -

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub 52, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il quarto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le

	spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni di corte e	
	spazi di manovra.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 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	E. 3.500,00
	Aumento minimo	E. 100,00
	Deposito cauzionale	E. 350,00
	Prezzo base per le offerte residuali	E. 2.625,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	
	<u>LOTTO 2</u>	
	IN COMUNE DI SIGNA -	
	FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI	
	Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub	
	53, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita	
	catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel	
	Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il	
	quinto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi	
	l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma	
	trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente	
	delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le	

	spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni di corte	
	e spazi di manovra.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 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 E. 3.500,00	
	Aumento minimo E. 100,00	
	Deposito cauzionale E. 350,00	
	Prezzo base per le offerte residuali E. 2.625,00	
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	
	<u>LOTTO 3</u>	
	IN COMUNE DI SIGNA -	
	FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI	
	Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub	
	54, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita	
	catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel	
	Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il	
	sesto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo	
	lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale	
	ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato	

	da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote	
	di comproprietà sulle parti comuni di corte e spazi di	
	manovra.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 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	E. 3.500,00
	Aumento minimo	E. 100,00
	Deposito cauzionale	E. 350,00
	Prezzo base per le offerte residuali	E. 2.625,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	
	<u>LOTTO 4</u>	
	IN COMUNE DI SIGNA -	
	FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI	
	Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub	
	55, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita	
	catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel	
	Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il	
	settimo per chi accedendo dalla pubblica via costeggi	
	l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma	
	trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente	

	delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le	
	spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte	
	e spazi di manovra.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 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 E. 3.500,00	
	Aumento minimo E. 100,00	
	Deposito cauzionale E. 350,00	
	Prezzo base per le offerte residuali E. 2.625,00	
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	
	<u>CONDIZIONI DI VENDITA</u>	
	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 e	
	servitù attive e passive.	
	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, abitabilità, licenze, permessi ed	
	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.	
	<u>GRAVAMI</u>	
	Si dà notizia che i beni sono interessati dalle seguenti	
	formalità:	
	TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 12.7.1999 PART. 14639 a	
	favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana	
	S.r.l.;	
	TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL	
	27.10.2000 PART. 23640 a favore del Comune di Signa contro la	
	Immo-biliare La Piana S.r.l.;	
	TRASCRIZIONE ATTO INTEGRATIVO A CONVENZIONE EDILIZIA DEL	
	17.1.2002 PART. 1304 a favore del Comune di Signa contro la	
	Immobiliare La Piana S.r.l. - <i>integra la convenzione di cui</i>	
	<i>alla trascrizione del 12.7.1999 part. 14639;</i>	
	TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.8.2002 PART. 19421 a	
	favore della Arnone S.r.l. contro la Immobiliare La Piana	
	S.r.l.;	
	ISCRIZIONE D'IPOTECA DEL 7.8.2002 PART. 7360 a favore della	
	ICCREA S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per € 2.800.000,00;	
	ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.1.2009 PART. 26 a	
	favore della Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato contro	
	la Arnone S.r.l., per € 498.931,00;	

	ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 12.5.2010 PART. 3564 a favore	
	della Equitalia Cerit S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per €	
	673.575,98;	
	ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.3.2011 PART. 1829 a	
	favore del C.I.T.I.S. Consorzio Installatori Termo Idraulici	
	Senesi SCARL contro la Arnone S.r.l., per	
	€ 12.000;	
	TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL	
	11.1.2012 PART. 919 a favore della Massa dei Creditori della	
	Arnone S.r.l. contro la Arnone S.r.l..	
	<u>MODALITÀ DI VENDITA</u>	
	La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.	
	Francesco Monasta di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili	
	- RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale	
	del Notariato (www.notariato.it).	
	<u>MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA</u>	
	Per partecipare alla gara l'offerente, od 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, viale	
	Lavagnini 14, o presso uno dei Notai "Periferici" individuati	
	sul sito www.notariato.it , richiedendo telefonicamente un	
	appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando	
	un documento di identità in corso di validità e l'indicazione	
	documentata della residenza, ed in caso di offerta presentata	

a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI

ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica;

2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente, visura camerale aggiornata - persona giuridica;

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

4) la sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

	5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere	
	inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia	
	dell'offerta;	
	6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;	
	7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni	
	fiscali richieste, ove necessarie.	
	L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:	
	- della cauzione a mezzo di assegno circolare non	
	trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 189/2011";	
	- di una copia del documento di identità dell'offerente -	
	persona fisica;	
	- di una copia del documento di identità del legale	
	rappresentante dell'offerente - persona giuridica, unitamente	
	a copia dei documenti giustificativi dei poteri di firma	
	attestanti la rappresentanza, ovvero delle delibere	
	autorizzative, dai certificati del Registro delle Imprese	
	presso la Camera di Commercio ove necessarie.	
	<u>FORME DI OFFERTE</u>	
	<u>Offerta digitale</u>	
	Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà	
	utilizzare una postazione informatica riservata resa	
	disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la	
	registrazione del soggetto.	
	<u>Offerta cartacea</u>	
	Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà	

	necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il	
	modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato	
	cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla	
	documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso	
	lo studio del notaio Banditore.	
	Sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente,	
	l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita	
	materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa	
	dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative	
	alla vendita.	
	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.	
	<u>MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE</u>	
	a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA	
	L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara,	
	avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in	
	Firenze, viale Lavagnini 14, a partire dalle ore 10,00	
	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 dell'importo sopra indicato;	

	- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara,	
	il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero	
	nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali	
	e valide, all'offerta depositata per prima.	
	b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI	
	Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta	
	almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte	
	residuali pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta per	
	le offerte residuali;	
	- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si	
	procederà all'aggiudicazione;	
	- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli	
	offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio	
	minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;	
	- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara,	
	il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero	
	nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali	
	e valide, all'offerta depositata per prima;	
	- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto	
	dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo	
	almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà	
	intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti	
	per le offerte almeno pari alla base d'asta;	
	- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per	
	importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà	

immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, il termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

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 del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'articolo 107 terzo comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta (90) 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 Banditore 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 comma 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%.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, i beni in oggetto dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita dei garage è soggetta ai seguenti trattamenti fiscali alternativi:
- nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari all'atto dell'aggiudicazione la volontà di destinare il suddetto garage a pertinenza ex art. 817 c.c. della suddetta abitazione, la vendita è soggetta alla medesima disciplina

	fiscale prevista per la vendita dell'abitazione di cui è	
	pertinenza;	
	- in mancanza della suddetta dichiarazione di destinazione	
	a pertinenza, la vendita del garage sarà esente	
	dall'I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter)	
	D.P.R.633/72 e pertanto la quota del prezzo di	
	aggiudicazione ad esso attribuibile sarà assoggettata alle	
	imposte di registro, ipotecaria e catastale, fatta salva	
	l'applicazione delle disposizione ed aliquote vigenti	
	all'atto del decreto di trasferimento. In caso di	
	variazioni di aliquote o imposizione per intervenute	
	modifiche di legge è onere dell'aggiudicatario	
	corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e	
	con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto	
	di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e	
	senza diritto di risoluzione della vendita. La procedura	
	si riserva di esercitare l'opzione per l'applicazione	
	dell'IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) del DPR	
	633/72. Nel caso in cui sia esercitata l'opzione per	
	l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8-	
	ter) del D.P.R. 633/72 e la vendita sia effettuata nei	
	confronti del cessionario che agisce nell'esercizio di	
	impresa, arte o professione (soggetto passivo IVA) verrà	
	applicato il meccanismo della inversione contabile	
	(reverse charge) previsto dall'articolo 17 D.P.R 633/72.	

- ogni eventuale ed ulteriore onere fiscale dovesse emergere per effetto di variazioni della normativa fiscale o in considerazione della particolarità del regime fiscale dell'aggiudicatario sarà esclusivamente a carico di quest'ultimo.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. Francesco Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-mail all'indirizzo fmonasta@notariato.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

E' possibile chiedere un appuntamento per la consultazione di ulteriori documenti.

Firenze, lì, 2018