

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato preventivo n. 22/2013 REG. C.P.
Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale Dott. Marco Salvadori

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 21 febbraio 2017 alle ore 12, dinanzi al noteio 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

Complesso industriale posto nel Comune di Campi Bisenzio, via Castronella n. 164, costituito da:

- un capannone artigianale suddiviso in diversi ambienti destinati ad uso magazzini, uffici e servizi, oltre ad un'area lavorazione della superficie di mq. 920 e con altezza media di m. 6,30, per una superficie complessiva netta di mq. 1196;
- un fabbricato secondario adibito ad uso uffici, della superficie complessiva di mq. 84;
- un piazzale pertinenziale, attualmente adibito ad area parcheggio e sosta automezzi, della superficie netta di mq. 7.083,75;

detti beni sono censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel foglio 10, particella 1022, subalterno 505, categoria D/7, rendita euro 8.057,80, quanto ai fabbricati;
- al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 10, particella 1021, superficie mq. 254, reddito dominicale euro 1,71, reddito agrario euro 0,72, quanto all'area pertinenziale;

STATO DI POSSESSO: occupato dalla società concordataria.

Il tutto meglio descritto nella relazione di stima in atti redatta dall'Arch. Giovanni Ceccatelli, in data 26 novembre 2013, e nella relazione integrativa del 29 ottobre 2014 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si segnala, come evidenziato in perizia, che:

- attualmente il piazzale di pertinenza del fabbricato risulta gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'immobile censito al NCEU nel fl. 10 part. 1022 sub. 2 di proprietà della società [REDACTED] Soc.

- parte della copertura del fabbricato principale è realizzata in Eternit e saranno pertanto necessarie opere di bonifica;

Prezzo base	€	856.800
Aumento minimo	€	20.000
Deposito cauzionale	€	85.680
Prezzo base per le offerte residuali	€	728.280

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 2

Complesso industriale posto nel Comune di Firenze, via dei Salci n. 1, costituito da:

- un capannone artigianale della superficie complessiva di mq. 2.175, suddiviso in locali destinati ad uffici e servizi ai piani terreno, lato di via dei Salci, e primo;
- un piazzale esclusivo, attualmente adibito ad area parcheggio e sosta automezzi, della superficie di c.a mq. 2.500;
- accessori (serie di box e tettoie in lamiera) per una superficie complessiva di mq. 190 e locale adibito a cabina elettrica della superficie di c.a mq.13, posti sul lato nord del piazzale;

sono annessi al presente lotto i diritti di comproprietà sulla strada privata denominata "via dei Salci e via Sacco e via Vanzetti", sull'impianto di illuminazione di detta strada, nonché sull'impianto centralizzato di acqua potabile, derivante da un pozzo insistente su porzione del resede gravato da servitù appresso specificata.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze detti beni sono censiti nel foglio 17:

- particella 47 sub.3, graffata alla particella 211, zona censuaria 3^a, categoria D/7, rendita euro 14.946,00, quanto al fabbricato ed al piazzale;
- particella 203, subalterno 500, zona censuaria 3^a, categoria C/2, classe 6^a, metri quadrati 163, rendita euro 791,31;
- particella 347, zona censuaria 3^a, categoria D/1, rendita euro 37,00, quanto al locale elettrico;

STATO DI POSSESSO: occupato dalla società concordataria;

il tutto meglio descritto nella relazione di stima in atti redatta dall'Arch. Giovanni Ceccatelli, in data 26 novembre 2013, e nella relazione integrativa del 29 ottobre 2014 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa, come evidenziato in perizia, che sui beni sopra descritti gravano le seguenti servitù:

- servitù di affaccio, veduta ed uso (relativa in particolare ai serbatoi d'acqua, impianti antincendio, fosse biologiche, sgrondi, affacci e prospetti) a favore dei fabbricati contigui;
- servitù di passo gravante sulla striscia piazzale sul confine ovest a favore dei fondi confinanti;
- servitù di passo a favore del complesso industriale gravante sulla striscia di terreno lungo il confine est, in corrispondenza del piazzale;

si segnala inoltre che:

- il fabbricato principale presenta lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni;
- la copertura ed un controsoffitto sono stati realizzati in Eternit, e necessitano di opere di bonifica.

Prezzo base	€ 1.447.918
Aumento minimo	€ 20.000
Deposito cauzionale	€ 144.792
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.230.730



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 3

Complesso industriale posto nel Comune di Firenze, via Pratese 154/156, costituito da:

- un capannone artigiano al piano terreno della superficie complessiva di circa mq. 1.363;
- due unità immobiliari attualmente riunite ed adibite ad uffici al piano primo, composte da 5 vani ciascuna, oltre servizi e accessori, tra cui figura una terrazza comune ad entrambe;
- due ampi spazi di terreno asfaltati attualmente adibiti ad area parcheggio a sosta automezzi, posti rispettivamente sui lati nord e sud del complesso, per una superficie complessiva di c.a mq. 2.290;

detti beni sono censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio 17:
 - particella 82, subalterno 1, graffiata alle particelle 275 e 276, zona censuaria 3^a, categoria C/6, classe 2^a, superficie mq. 1310, rendita euro 4.668,25;
 - particella 82, subalterno 2, zona censuaria 3^a, categoria A/3, classe 3^a, vani 5,5, rendita euro 610,71;
 - particella 82, subalterno 3, zona censuaria 3^a, categoria A/3, classe 3^a, vani 5,5, rendita euro 610,71;
- al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 17, particelle 71, 354 e 355, superficie complessiva catastale mq. 1000, reddito dominicale complessivo euro 1,1, reddito agrario complessivo euro 0.67, quanto ai terreni;

STATO DI POSSESSO: occupato dalla società concordataria;

il tutto meglio descritto nella relazione di stima in atti redatta dall'Arch. Giovanni Ceccatelli, in data 28 novembre 2013, e nella relazione integrativa del 29 ottobre 2014 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si segnala in particolare, come evidenziato in perizia, che sono presenti difformità planimetriche e difformità urbanistiche; in particolare gli immobili attualmente adibiti ad ufficio necessitano di pratica di cambio di destinazione d'uso.

Prezzo base	€ 1.261.170
Aumento minimo	€ 20.000
Deposito cauzionale	€ 126.117
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.198.112



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



LOTTO 4

Complesso industriale posto nel Comune di Arezzo, via Setteponti, costituito da quattro fabbricati indipendenti, di cui uno adibito ad ufficio e gli altri ad uso deposito e magazzino, con annessi due resedi esclusivi della superficie complessiva di c.a mq. 2.600.

detti beni sono censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo nella Sezione Urbana A, foglio 106:
 - particella 1026, zona censuaria 1^a, categoria C/3, classe 8^a, consistenza mq. 110, rendita euro 528,34;
 - particella 1044, zona censuaria 1^a, categoria C/3, classe 6^a, consistenza mq. 174, rendita euro 611,07;
- al Catasto terreni di detto Comune nel foglio 106, particelle:
 - 1026, ente urbano, mq. 1300;
 - 1044, ente urbano, mq. 1570;

STATO DI POSSESSO:

I beni censiti nel fl. 106 part. 1026 sono concessi in locazione;

I beni censiti nel fl. 106 part. 1044, sono occupati dalla società concordataria;

il tutto meglio descritto nella relazione di stima in atti redatta dall'Arch. Giovanni Ceccatelli, in data 26 novembre 2013, nella relazione integrativa del 29 ottobre 2014 e nella precisazione del 20 aprile 2015, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si segnala, come evidenziato in perizia, che:

- la costruzione dei fabbricati sopra descritti è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo;
- per i beni di cui alla particella 1044 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 1 aprile 1988 n. 11.958/88 che risulta tuttora pendente e per la quale la procedura non presta alcuna garanzia né assume alcun onere;
- per i beni di cui alla particella 1026 è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria in data 1 aprile 1988 n. 11.703/88 cui ha fatto seguito la Concessione n. 729/97 del 4 ottobre 1997 che prevede la possibilità della rimozione di tali immobili senza indennizzo alcuno, in caso di necessità dell'ente gestore della linea ferroviaria Arezzo-Pratovecchio.

Prezzo base	€ 133.569
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 13.357
Prezzo base per le offerte residuali	€ 113.534

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

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, 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, 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 del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITÀ 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.

MODALITÀ 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 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)
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-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 e 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) 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'aste 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 "Concordato preventivo n. 22/2013";
- 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 della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Offerta digitale

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.

Offerta cartacea

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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

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, via Masaccio n. 187, alle ore 12 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 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, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla 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, 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'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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 dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o L.F., il liquidatore 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, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione, il censimento catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, 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.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad IVA per opzione con eventuale reverse charge.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra i fabbricati e i terreni, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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 aggiudicazione.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dott. Marco Salvadori, tel. 055.2638709 – e-mail salvadori_marco@fastwebnet.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, lì, 25/11/2016

Il Liquidatore Giudiziale
(Dott. Marco Salvadori)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it