

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 26/2010
Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale Rag. Francesco Tatini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **27 luglio 2017** alle **ore 09:30**, dinanzi al notaio Vincenzo Vettori, nel suo ufficio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, 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 immobiliare sito in Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio n. 24. I fabbricati sono realizzati su appezzamenti di terreno che si sviluppano tra la Via Giuseppe di Vittorio e la linea ferroviaria Roma-Firenze.

Sono presenti cinque fabbricati che complessivamente occupano una superficie coperta di circa mq. 3.660,00 (tremilaseicentosessanta virgola zero zero), come segue:

a) fabbricato composto da due piani fuori terra oltre al piano interrato realizzato in strutturato mista in cemento armato e muratura tradizionale, tra loro collegati da scala a chiocciola esterna e così composto:

- al piano interrato da quattro locali ad uso magazzino, locale centrale termica ed accessori;

- al piano terreno da ingressi, uffici, locale mensa, laboratorio, locale spogliatoio, servizi igienici, doccie e disimpegni;

- al piano primo da due appartamenti per civile abitazione di cui uno composto da cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, disimpegno e loggiato mentre l'altro composto da cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, disimpegno e loggiato.

a1) tettoia posta di fianco al sopra descritto fabbricato, realizzata in prefabbricato in cemento armato precompresso, priva di pareti perimetrali ed utilizzato come tettoia;

a2) capannone prefabbricato ad uso magazzino, posto di fronte al fabbricato descritto al precedente punto a), realizzato con struttura in cemento armato precompresso, munito di pareti frontale e retrostante ed aperto sui lati. Di fianco alla descritta costruzione, ed esattamente lungo il confine con la sede ferroviaria si trova un piccolo edificio ad un solo piano di circa mq. 14 (quattordici), adibito alla pesa dei materiali.

b) Capannone prefabbricato, ad uso magazzino, realizzato con struttura in c.a. precompresso, in parte chiuso con pareti perimetrali ed in parte sprovvisto di pannellatura.

c) Piccolo fabbricato in struttura prefabbricata adibito a magazzino, comprendente quattro vani con soppalco, disimpegno e servizio igienico, completamente chiuso ed ubicato nell'estremità nord-ovest del complesso edilizio.

d) un appezzamento di terreno edificabile di forma irregolare della superficie catastale totale di mq. 15.883 (quindicimilaottocentottantatré), adibito a deposito materiale ferroso.

Quanto sopra risulta identificato:

al Catasto fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 13:

-- particella 610:

- subalterno 7, Via Giuseppe di Vittorio - Figline n. 24, piano T-S1, categoria D/8, rendita catastale Euro 25.886,89;
- subalterno 5, Via Giuseppe di Vittorio - Figline n. 24, piano 1, categoria A/2, classe 4, cons. vani 5, superficie catastale totale mq. 93, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita catastale Euro 464,81;
- subalterno 6, Via Giuseppe di Vittorio - Figline n. 24, piano 1, categoria A/2, classe 5, cons. vani 7,5, superficie catastale totale mq. 128, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 114, rendita catastale Euro 813,42;
- particella 815 subalterno 1, Via Giuseppe di Vittorio - Figline n. 24, piano T, categoria C/2, classe 4, cons. mq. 749, superficie catastale totale mq. 886, rendita catastale Euro 3.094,61;
- particella 887, Via Giuseppe di Vittorio - Figline, piano T, categoria C/2, classe 4, cons. mq. 102, superficie catastale totale mq. 122, rendita catastale Euro 421,43;

al Catasto terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 13 dalle particelle:

- 289, seminativo arborato, classe 1, mq. 152, deduz. A36, reddito domenicale Euro 1,23, reddito agrario Euro 0,59;
- 633, seminativo arborato, classe 1, mq. 687, deduz. A36, reddito domenicale Euro 5,57, reddito agrario Euro 2,66;
- 819, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.018, deduz. A36, reddito domenicale Euro 24,47, reddito agrario Euro 11,69;
- 820, seminativo arborato, classe 1, mq. 422, deduz. A36, reddito domenicale Euro 3,42, reddito agrario Euro 1,63;
- 822, seminativo arborato, classe 1, mq. 1.365, reddito domenicale Euro 11,28, reddito agrario Euro 5,29;
- 823, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.414, reddito domenicale Euro 28,21, reddito agrario Euro 13,22;
- 826, seminativo arborato, classe 1, mq. 1.264, deduz. A36, reddito domenicale Euro 10,25, reddito agrario Euro 4,90;
- 886, seminativo arborato, classe 1, mq. 5.561, deduz. A36, reddito domenicale Euro 45,09, reddito agrario Euro 21,54.

Inoltre è da specificare che il manto di copertura dei capannoni è in parte formato da cemento amianto, il quale viene ispezionato regolarmente ogni anno per verificare la sua integrità, come ne dispone la legge in materia.

Prezzo base	Euro 5.603.000,00
Aumento minimo	Euro 20.000,00
Deposito cauzionale	Euro 560.300,00
Offerta minima	Euro 4.203.000,00

Risulta ancora ad oggi aperta una domanda di condono edilizio.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Allo stato attuale il complesso immobiliare risulta occupato per scrittura privata esclusivamente in via temporanea e precaria e la società occupante si è impegnata a corrispondere alla procedura un'indennità mensile a decorrere dal 27 maggio 2016. La società occupante si è impegnata altresì a renderlo libero e vacuo da persone e cose entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'asta con penale di Euro 1.000,00 per ogni giorno di ritardo.

Regime fiscale per gli immobili urbani: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro € 200, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

Regime fiscale per l'appezzamento di terreno: la vendita è soggetta ad I.V.A..

LOTTO 2

Complesso immobiliare di forma irregolare sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio, che si sviluppa tra detta Via e la linea Ferrioviaria Roma-Firenze, e precisamente:

** comproprietà pari a 23,54/100 di un piccolo edificio ad uso centrale elettrica e di terreni della superficie catastale di mq. 8.755 (ottomilasettecentocinquantacinque).

La restante quota di comproprietà pari a 76,46/100 è di soggetto estraneo alla proceduta. Tali beni sono oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Figline e Incisa Valdarno e dovranno essere ceduti gratuitamente al detto Comune.

Tutti gli oneri relativi ai lavori di urbanizzazione sono già stati interamente pagati e quindi l'aggiudicatario avrà solo l'onere di intervenire all'atto di cessione gratuita col Comune di Figline e Incisa Valdarno.

Quanto sopra risulta identificato:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 13 dalla particella 1043, Via Giuseppe di Vittorio - Figline snc, piano T, categoria D/1, rendita catastale Euro 56,00;

- al Catasto Terreni del detto Comune nel foglio di mappa 13 particelle:

- 30, seminativo arborato, classe 1, mq. 150, deduz. A36, reddito domenicale Euro 1,22, reddito agrario Euro 0,58;

- 988, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.330, deduz. A36, reddito domenicale Euro 27,00, reddito agrario Euro 12,90;

- 994, seminativo arborato, classe 1, mq. 1.722, deduz. A36, reddito domenicale Euro 13,96, reddito agrario Euro 6,67;

- 1042, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.553, dedz. A36, reddito domenicale Euro 28,81, reddito agrario Euro 13,76.

** piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile di forma trapezoidale, della superficie catastale di mq. 3.158.

Al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 13 particelle:

- 991, seminativo arborato, classe 1, mq. 395, deduz. A36, reddito domenicale Euro 3,20, reddito agrario Euro 1,53;

- 993, seminativo arborato, classe 1, mq. 2.453 deduz. A36, reddito domenicale Euro 19,89, reddito agrario Euro 9,50;

- 996, seminativo arborato, classe 1, mq. 310, reddito domenicale Euro 2,51, reddito agrario Euro 1,20.

Prezzo base	Euro	570.000,00
Aumento minimo	Euro	5.000,00
Deposito cauzionale	Euro	57.000,00
Offerta minima	Euro	427.500,00

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

I terreni nonché il piccolo fabbricato risultano liberi.

Regime fiscale per l'edificio ad uso centrale termica: opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro € 200, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

Regime fiscale per l'appezzamento di terreno: la vendita è soggetta ad I.V.A..

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 Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal 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 Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, 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, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario 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) 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 "Concordato Preventivo n. 26/2010 Tribunale di Firenze".
- 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 e successive perizie di aggiornamento, 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 Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, alle ore 09:30 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, purchè almeno pari all'75% della 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 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 venti 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'articolo 107 3° comma Legge Fallimentare, e solo previo deposito a mani del curatore 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 dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'articolo 107 4° comma Legge Fallimentare, 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% (dieci per cento) nelle forme di cui sopra], migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

REGIME FISCALE E SPESE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario comprese le spese relative alla rimozione e/o smaltimento di beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali o nei terreni.

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 vendita.

Resta a carico dell'aggiudicatario anche l'onere per la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, ove occorra, prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino tel. 0571/913435 - e-mail vvettori@notariato.it o presso lo studio del Liquidatore

Giudiziale Rag. Francesco Tatini tel. 055/5000834 e-mail:
francescotatini@commercialisti.fi.it e sul sito internet
www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it,
www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.it e
sul "Corriere Fiorentino".

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e
la consultazione della relativa documentazione.



Firenze, lì 4 maggio 2017

Il Liquidatore Giudiziale
(Rag. Francesco Tatini)

