

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 40/2011
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo
Liquidatore Giudiziale: dott. Andrea Bottaro



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 15 novembre 2017, 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

Opificio industriale in Manfredonia, località "Pariti di Caniglia" ubicato all'interno dell'area P.I.P. (Lotti nn. 34 e 35c) assegnati in forza di Convenzione Edilizia in data 22.06.2001 rep.n. 4592 trascritta a Foggia il 16.07.2001 al n. 11079 part.

Il complesso industriale è formato da:

- un capannone a pianta rettangolare che comprende una zona adibita alla produzione, una adibita a deposito materie finite, ed un'altra a servizi per il personale;
- una palazzina uffici di un solo piano fuori terra composta da quattro vani oltre servizi igienici;
- un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra posto in adiacenza alla palazzina uffici e costituito da quattro locali con accesso indipendente utilizzati rispettivamente come alloggiamento di un gruppo di trasformazione dell'energia elettrica, centrale termica, officina meccanica con accesso vano wc, e gruppo di pressurizzazione;
- una cabina elettrica;
- due vasche interrate in cemento armato;
- una vasca interrata a pianta circolare tipo "imhoff";
- un serbatoio di acciaio;
- un impianto di distribuzione di gasolio;
- strade interne ed aree parcheggio, pozzo artesiano, aree a verde, recinzione perimetrale.

Al Catasto Fabbricati di Manfredonia, il complesso industriale risulta censito nel foglio 41, particella 1106, z.c. 2^a, cat. D/1, rendita euro 41.628,90.

Stato di possesso: occupato in forza di contratto di locazione temporaneo stipulato dalla procedura concordataria senza diritto di prelazione a favore del locatario e di durata non prorogabile pari a 24 mesi a decorrere dal 1.01.2016, con impegno del locatario a liberare l'immobile al momento dell'aggiudicazione.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dall'ing. Bruno Rinaldi in data 10 marzo 2009 e dal geom. Aldo Lauriola in data 1^a marzo 2012, 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 evidenzia, come descritto in perizia, che il complesso industriale in oggetto risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che catastale ad eccezione del solo certificato di

agibilità che se pur richiesto in data 27.07.2005, non risulta ancora rilasciato nonostante la documentazione necessaria risulti completa.

Si precisa che il compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con particolare riferimento all'esistenza di impegno al contributo per oneri di urbanizzazioni primarie, così definito dal Comune di Manfredonia: "Ai sensi degli artt. 7 e 8 della Convenzione sottoscritta tra il Comune di Manfredonia e la società M.D.J. Film Spa in data 22.06.2001 – rep. n. 4592, le opere di urbanizzazioni primarie sono state poste a carico del titolare del finanziamento pubblico che è il Comune di Manfredonia. Resta a carico degli assegnatari, pro-quota e in proporzione alla superficie di ciascuno, l'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazioni primarie non coperte dal suddetto finanziamento che sarà quantificato ad opere ultimate e collaudate. A garanzia dell'eventuale pagamento di tale contributo la [redacted] prestato polizza fideiussoria n. 96/34004670 in data 30.08.2001 emessa dall'istituto assicurativo UNIPOL – agenzia di Manfredonia dell'importo di Lit. 195.520.000 (€ 100.977,65)".

Le opere di urbanizzazioni primarie non risultano ad oggi completate e pertanto il relativo contributo è a carico dell'acquirente.

Si segnala infine che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni:

- n. 9215 part. del 13.05.2004, relativa a vincolo a parcheggio;
- n. 11079 part. del 16.07.2001, relativa a convenzione edilizia ai sensi della legge 865/71 in forza della quale il complesso in oggetto è sottoposto a vincolo permanente di insediamento produttivo.

Prezzo base	€ 431.000,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale	€ 43.100,00

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



MODALITA' 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.

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 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 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. 40/2011";
- 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 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

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 12:00 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.

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 60 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 co. 4^o L.F., il Liquidatore Giudiziale 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%.

CONFORMITÀ CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento 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.

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 vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Andrea Bottaro tel. 055/475285 – e-mail: bottaroa@bigsan.it, e sui siti internet www.astejudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.firenze.giustizia.it.

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

Firenze, li 28/09/2017

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Andrea Bottaro)

