

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

R. F. : n. 224/12

Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla

Curatore : Dott. Massimo Scarafuggi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **23 gennaio 2018** alle ore **12.00**, dinanzi al Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, nel suo studio in Firenze Via Masaccio 187, avrà luogo la vendita in un Lotto Unico con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili di proprietà della Società fallita sono situati nel Comune di Reggello (FI), precisamente in località Pian di Rona.

Si tratta di n. 3 fabbricati, denominati, nella perizia tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Stefano Grisostomi, nominato dal G.D., Edificio "A", Edificio "B", Edificio "C" e n. 2 terreni, posti ad est dell'arteria autostradale A1 Milano-Napoli.

Edificio "A"

L'Edificio "A" è un fabbricato che si sviluppa su n. 3 livelli così costituiti: al piano interrato sono presenti i garage e le cantine, n. 4 unità immobiliari sono collocate al piano terra e ulteriori n. 3 unità sono presenti al primo piano.

L'edificio è al grezzo per quanto riguarda le strutture, le partizioni interne sono prive di intonaco a differenza di quelle esterne di tamponamento che sono già intonacate, ma prive di coloritura.

Dal sopralluogo effettuato dal perito, solo n. 2 appartamenti, su n. 7 unità totali facenti parte dell'edificio, sono risultati completati.

Le suddette unità immobiliari, sono denominate rispettivamente A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, delle quali la A3 e la A4 sono risultate occupate.

La A3 risulta occupata senza titolo.

La presente vendita non comprende l'unità immobiliare A4 poiché la medesima è oggetto di contratto preliminare di compravendita per il quale la parte promittente l'acquisto ha promosso domanda giudiziale, antecedentemente alla dichiarazione di fallimento, nei confronti della Società fallita per ottenere l'esecuzione del preliminare di compravendita in forma specifica ex art. 2932 c.c., che ne preclude la possibilità di vendita.

Gli appartamenti possiedono quasi tutti un giardino di proprietà esclusiva, a piano terra, ad eccezione di due unità poste al piano primo, precisamente gli appartamenti A5 e A7, che sono dotati di un resede a comune, dove è presente la scala esterna che consente l'accesso agli alloggi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Edificio "B"

L'Edificio "B" è un fabbricato che si sviluppa su n. 3 livelli organizzati nel modo seguente: al piano interrato sono presenti i garage e le cantine, n. 4 unità immobiliari sono collocate al piano terra e ulteriori n. 2 unità sono presenti al primo piano.

L'edificio è completato al grezzo per quanto riguarda le strutture e più precisamente le pareti dei garage e delle cantine al piano interrato sono prive di intonaco, così come le partizioni interne delle unità al piano terra, poste alle estremità del fabbricato denominate B1 e B4.

Le murature esterne di tamponamento di tutto il fabbricato risultano intonacate, ma prive di coloritura; nello stesso stato di completamento sono le partizioni interne dei due appartamenti centrali posti al piano terra, denominati B2 e B3 e dei due appartamenti posti al piano primo, denominati B5, B6.

Gli appartamenti situati al piano terra, possiedono un giardino di proprietà esclusiva; gli accessi a tutti gli immobili sono posti sul fronte dei garage, mediante n. 2 scale esterne per lato (destro e sinistro) che si sviluppano a partire dalla quota del piano interrato.

L'unità immobiliare dell'Edificio "B" identificata come B5 (censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI) al foglio di mappa n. 104, particella n. 546, sub 11 e sub 9) è oggetto di contratto preliminare di compravendita per il quale la parte promittente l'acquisto ha promosso domanda giudiziale, antecedentemente alla dichiarazione di fallimento, nei confronti della Società fallita per ottenere l'esecuzione del preliminare di compravendita in forma specifica ex art. 2932 c.c. che ne precluderebbe la vendita. Con il promittente acquirente, tuttavia, il Curatore ha stipulato un accordo transattivo che prevede che il medesimo rinunci alla prosecuzione della causa civile promossa al fine di ottenere l'esecuzione del preliminare di compravendita in forma specifica ex art. 2932 c.c. e ad ogni ulteriore pretesa nei confronti del fallimento a fronte della corresponsione della somma di Euro 100.000,00 oltre interessi legali corrispondente agli acconti già versati, antecedentemente alla dichiarazione di fallimento. Il pagamento, dato che la procedura non dispone di alcun attivo, sarà effettuato con l'utilizzo di parte del deposito cauzionale versato dall'eventuale provvisorio aggiudicatario e pagato prima della stipula dell'atto definitivo al momento del quale quindi, l'immobile sarà libero dai gravami conseguenti alla causa.

Edificio "C"

L'Edificio "C" è un fabbricato che si sviluppa su n. 3 livelli così costituiti: al piano interrato sono presenti i garage e le cantine, al piano terra sono collocate n. 2 unità immobiliari simmetriche, ed infine al primo piano è posto un unico appartamento.

L'edificio risulta completato al grezzo per quanto riguarda le strutture, le

partizioni interne e le murature esterne di tamponamento sono prive di intonaco. Gli impianti sono completamente da predisporre.

Le suddette unità immobiliari, sono denominate rispettivamente C1, C2, C3 e ciascuna possiede accesso indipendente e giardino esclusivo di pertinenza.

Identificazione Catastale dei suddetti tre edifici

I suddetti tre edifici sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI):

quanto al Fabbricato "A":

al foglio di mappa n. 104, particella n. 546 subalterni:

-- 2, in corso di costruz.;

-- 4, in corso di costruz.;

-- 5, in corso di costruz.;

-- 6, in corso di costruz.;

-- 10, in corso di costruz.;

quanto al Fabbricato "B":

al foglio di mappa n. 104, particella n. 546 subalterni:

-- 7, in corso di costruz.;

-- 8, in corso di costruz.;

-- 9, in corso di costruz.;

-- 10, in corso di costruz.;

-- 11, in corso di costruz.;

quanto al Fabbricato "C":

al foglio di mappa n. 104, particella n. 546 subalterno 10, in corso di costruz..

La presente vendita non comprende la suddetta unità immobiliare A4 identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n. 104 dalle particelle: 546, sub. 1 e 546, sub. 3.

In relazione alla conformità urbanistica dei suddetti beni in vendita, che presentano irregolarità, si rimanda alla perizia in atti dell'ing. Stefano Grisostomi.

Terreni

Il **Terreno "1"** è posto in adiacenza, a nord-est, rispetto all'area comprendente i fabbricati sopradescritti. Risulta incolto, con vegetazione spontanea. E' un terreno sul quale il Regolamento Urbanistico non prevede nuove edificazioni.

Identificazione Catastale

Il suddetto bene è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n. 104, particella n. 549, di superficie pari a mq 2.527, semin. arbor., classe 3, reddito dominicale Euro 9,66, reddito agrario Euro 7,18.

Il **Terreno "2"** confina a sud con l'area comprendente i fabbricati identificati con la sigla "A", "B", "C", e a sud-est con l'altro terreno. Allo

stato attuale, si presenta incolto e ricoperto da vegetazione spontanea. E' un terreno sul quale il Regolamento Urbanistico non prevede nuove edificazioni.

Identificazione Catastale

Il suddetto bene è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n. 104, particella n. 551, di superficie pari a mq 1.039, semin. arbor., classe 2, reddito dominicale € 5,37, reddito agrario € 3,49.

Nel seguente prospetto sono riportati i valori di stima dei corpi di fabbrica "A" (escluso la suddetta unità immobiliare A4 non compresa nella vendita), "B" e "C" e dei due terreni:

Denominazione	Tipologia	Destinazione d'uso	Valore di stima (Euro)
Edificio "A" (esclusa l'unità immobiliare A4 non compresa nella vendita)	Edificio	Residenziale	716.095,55
Edificio "B"	Edificio	Residenziale	951.781,23
Edificio "C"	Edificio	Residenziale	345.888,17
Terreno "1"	Terreno	Agricolo	75.810,00
Terreno "2"	Terreno	Agricolo	31.170,00
Totale			2.120.744,95

Il tutto meglio descritto nella perizia tecnico-estimativa redatta in data 05/12/2014 dall'Ing. Stefano Grisostomi, nominato dal G.D., giurata e depositata in cancelleria, 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 Euro 2.120.745,00

Aumento minimo Euro 5.000,00

Deposito cauzionale Euro 212.074,50

Prezzo base per le offerte residuali Euro 1.696.596,00

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 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, Dott. Vincenzo Gunnella in Firenze Via Masaccio 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, sede, il 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 "Tribunale di Firenze - Fallimento R.F. n. 224/12";
- 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 presuppone l'effettiva 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, Dott. Vincenzo Gunnella, nel suo studio in Firenze Via Masaccio 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.

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 30 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, comma 3, L.F., e solo ad avvenuto saldo del prezzo che dovrà avvenire entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

L'unità immobiliare dell'Edificio "B" identificata come B5 (censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI) al foglio di mappa n. 104, particella n. 546, sub 11 e sub 9) è oggetto di contratto preliminare di compravendita per il quale la parte promittente l'acquisto ha promosso domanda giudiziale, antecedentemente alla dichiarazione di fallimento, nei confronti della Società fallita per ottenere l'esecuzione del preliminare di compravendita in forma specifica ex art. 2932 c.c.. Con il promittente acquirente tuttavia il Curatore ha stipulato un accordo transattivo che

prevede che il medesimo rinunci alla prosecuzione della causa civile promossa al fine di ottenere l'esecuzione del preliminare di compravendita in forma specifica ex art. 2932 c.c. e ad ogni ulteriore pretesa nei confronti del fallimento a fronte della corresponsione della somma di Euro 100.000,00 oltre interessi legali corrispondente agli acconti già versati, antecedentemente alla dichiarazione di fallimento. Il pagamento, dato che la procedura non dispone di alcun attivo, sarà effettuato con l'utilizzo di parte del deposito cauzionale versato dall'eventuale provvisorio aggiudicatario e pagato prima della stipula dell'atto definitivo al momento del quale quindi, l'immobile sarà libero dai gravami conseguenti alla causa.

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%.

CONFORMITA' 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 delle unità immobiliari facenti parte dei tre fabbricati è soggetta ad I.V.A. poiché trattasi di fabbricati da considerare non ultimati, come previsto dal paragrafo numero 10) della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1 marzo 2007, la cui cessione, secondo il paragrafo numero 11) della suddetta Circolare, è da ritenere "esclusa dall'ambito applicativo dei numeri 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633 del 1972 trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso

assoggettata ad I.V.A.". La vendita dei suddetti fabbricati è soggetta altresì all'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ciascuna in misura fissa.

La vendita dei due terreni non è rilevante ai fini dell'applicazione dell'I.V.A. (ex art. 2, comma 3, lettera c), del D.P.R. 633/1972) e pertanto soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Il prezzo di aggiudicazione sarà attribuito ai fabbricati e ai terreni agricoli proporzionalmente alla loro incidenza sul valore di stima risultante dalla perizia estimativa in atti e quindi per il 94,956% ai fabbricati e per l'5,044% ai terreni agricoli.

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.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno consultare il sito internet www.astegiudiziarie.it oppure rivolgersi al Curatore Fallimentare, Dott. Massimo Scarafuggi con Studio in Firenze, Via Capo di Mondo, 56 interno 2, tel. 055/474974, fax 055/676645, indirizzo e-mail studio@scarafuggi.it.
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 6 novembre 2017

Il Curatore Fallimentare
Dott. Massimo Scarafuggi

