

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO R.F. N. 46/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: Dott.ssa Giuliana Partilora

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **4 luglio 2018** alle **ore 9.30** dinanzi al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, in 3 (tre) distinti lotti, dei beni immobili, di seguito indicati, secondo le modalità espone nel presente avviso. Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto 1 (n.1 in perizia)

Piena proprietà del fabbricato in Comune di San Casciano in Val di Pesa, Viale Giovanni Pascoli n. 1, composto da: magazzino posto al piano terreno, in parte adibito ad ufficio dal legale rappresentante della Società esecutata, composto da cinque locali, oltre servizi ed accessori, così censito: Foglio 41 – Particella 132, Sub. 502 – Cat. C/2 Classe 3, metri quadri 158, rendita catastale € 505,92; appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da quattro vani, ivi compresa la cucina, oltre servizi ed accessori, così censito: Foglio 41 – Particella 132, Sub. 503 – Cat. A/3 Classe 4, vani 6, rendita catastale € 650,74; disimpegno al piano terreno a comune tra le due unità immobiliari; ampio resede, preva- lentemente adibito a piazzale privato recintato, a comune tra le due unità immobiliari. Oltre resede antistante il cancello di accesso, a comune delle unità immobiliari sopra indicate e della cabina elettrica di proprietà di E-Distribuzione Spa, resede sul quale esiste passaggio di cavi relativi alla suddetta cabina.

Al momento del sopralluogo del CTU i beni risultavano occupati in forza di contratto di locazione non opponibile.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo piccole incongruenze che non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

PREZZO DI VENDITA

Base d'asta principale	Euro	310.840,00
Base d'asta offerta residuale	Euro	279.760,00
Cauzione	Euro	31.084,00
Aumento minimo	Euro	5.000,00

Lotto 2 (n. 2 in perizia)

Diritto di superficie su porzione del fabbricato in Comune di San Casciano in Val di Pesa, località Ponterotto, Via Etruria n. 8/C e precisamente unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo, composto da un unico locale, oltre bagno ed antibagno, così censito: Foglio 51 – Particella 265, Sub. 8 – Categoria A/10, Classe 1, vani 4, rendita catastale € 1.869,57. Il classamento attribuito non risulta definitivo e pertanto dovrà essere attivata la procedura prevista dall'art. 12 L. 154/88.

Sono comprese nella proprietà le parti, i servizi e gli impianti comuni per legge, uso, destinazione, tra i quali resedi, vano scale e viabilità.

Al momento del sopralluogo del CTU l'immobile risultava libero da persone e cose.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo piccole incongruenze che non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

PREZZO DI VENDITA

Base d'asta principale	Euro 50.873,00
Base d'asta offerta residuale	Euro 46.028,00
Cauzione	Euro 5.087,30
Aumento minimo	Euro 3.000,00

Lotto 3 (n. 3 in perizia)

Piena proprietà di porzione del fabbricato in Comune di San Casciano in Val di Pesa, Via del Masso n. 8 (già 6) e precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo ma a livello del terreno per chi accede dal resede esclusivo, composto da ampia zona giorno, cucina, due camere, bagno, terrazza ed ampio resede sul quale insiste un pergolato così censito:

Foglio 65 – Particella 82, Sub. 502 – Categoria A/2, Classe 2, vani 6, rendita catastale € 728,20. Il classamento attribuito non risulta definitivo e pertanto dovrà essere attivata la procedura prevista dall'art. 12 L. 154/88.

Oltre piccolo appezzamento di terreno boscato della superficie catastale di mq 910 e per quanto realmente si trova così censito: Foglio 65 – Particella 86, qualità bosco misto di seconda classe, r.d. € 0,66, r.a. € 0,14.

Sono comprese nella proprietà le parti, i servizi e gli impianti comuni per legge, uso, destinazione e titolo di provenienza.

L'immobile risulta attualmente libero.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo piccole incongruenze che non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

PREZZO DI VENDITA

Base d'asta principale	Euro 117.800,00
Base d'asta offerta residuale	Euro 106.400,00
Cauzione	Euro 11.780,00
Aumento minimo	Euro 5.000,00

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco De Vincentiis, consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ciascun lotto, la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica da allegarsi al contratto di compravendita sarà onere a carico dell'aggiudicatario.

Risultano dalla perizia oneri condominiali non corrisposti che potranno andare in parte a carico dell'acquirente.

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.

In particolare, per il lotto 2), resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione stipulata tra la proprietaria e il Comune di San Casciano, in forza della quale è stato edificato il fabbricato, in data 29 maggio 1993, rep. n. 12263, e successiva Delibera della Giunta Comunale n. 205 del 13/10/2003, contenente limitazioni alla libera commercializzazione dell'immobile, non trova più applicazione quanto ai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed all'individuazione dell'acquirente, ma solo relativamente alle condizioni comunali previste per i Piani di Insediamento Produttivi nonché al rispetto dell'obbligo di svolgere un'attività ammessa dal Regolamento Comunale vigente.

Per la situazione urbanistica e catastale dei beni si fa espresso rinvio alla perizia estimativa agli atti del fallimento.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli offerenti potranno presentare un'offerta irrevocabile, recandosi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n. 2 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico.

Per partecipare alla gara, l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso il Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici, presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, pari in ogni caso al 10% della base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 46/2014 Tribunale di Firenze".

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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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 la gara, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta (principale o residuale) esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta;

6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione, che dovrà essere in ogni caso pari al 10% della base d'asta principale, come sopra detto, da versarsi a mezzo di assegno circolare o assegno postale vidimato non trasferibile intestato a "Fallimenton. 46/2014 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.

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 E AGGIUDICAZIONE

Per ogni singolo lotto offerto in vendita, l'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Riccardo Cambi, nel suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2 alle ore 10,30 e seguenti del giorno sopra indicato.

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta (principale), si procederà alla aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara fra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

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 nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno esaminante dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta. Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'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 - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato, per ciascun lotto, solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Curatore Fallimentare presso il suo studio in Firenze, Via Lamarmora 29 del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimenton. 46/2014 Tribunale di Firenze", entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli.

Imposte, spese, onorari ed accessori relativi all'asta ed al contratto di compravendita dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio Banditore al momento del rogito notarile di compravendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 100,00 +IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 200,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 300,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami che avverranno con provvedimento del G.D. successivamente al decreto di trasferimento su richiesta del Curatore.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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

In caso di trasferimento a favore di soggetto che svolge attività d'impresa, la vendita sarà soggetta ad IVA per opzione con applicazione, ricorrendone i presupposti, del regime del reverse charge; in caso di trasferimento a favore di persona fisica, si applicherà il regime IVA ordinario, con l'aliquota vigente al momento della cessione del bene.

In entrambi i casi la vendita sarà oggetto inoltre ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria fisse.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

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 curatore, Dott.ssa Giuliana Partilora, in Firenze, Via Lamarmora 29, tel. 055/575997, e-mail g.partilora@studiopartilora.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,

Il Curatore fallimentare
Dott.ssa Giuliana Partilora



