

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 189/2011

Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 3 dicembre 2019 alle ore 10,00 dinanzi al notaio Francesco Monasta, Notaio in Firenze, nel suo studio in Firenze, viale Lavagnini 14, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

IN COMUNE DI SIGNA -

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub 52, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il quarto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le

spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 2017, 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 E. 2.700,00

Aumento minimo E. 100,00

Deposito cauzionale E. 270,00

Prezzo base per le offerte residuali E. 2.000,00

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

LOTTO 2

IN COMUNE DI SIGNA -

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub 53, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il quinto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le

spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni di corte
e spazi di manovra.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti
redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 2017,
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 E. 2.700,00

Aumento minimo E. 100,00

Deposito cauzionale E. 270,00

Prezzo base per le offerte residuali E. 2.000,00

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

LOTTO 3

IN COMUNE DI SIGNA -

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto
Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub
54, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita
catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel
Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il
sesto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo
lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale
ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato

da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 2017, 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 E. 2.700,00

Aumento minimo E. 100,00

Deposito cauzionale E. 270,00

Prezzo base per le offerte residuali E. 2.000,00

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

LOTTO 4

IN COMUNE DI SIGNA -

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

Piena proprietà di un posto auto scoperto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel Foglio 2 mappale 806 sub 55, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, rendita catastale euro 26,75. Il posto auto scoperto è situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il settimo per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente

delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 26 aprile 2017, 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 E. 2.700,00

Aumento minimo E. 100,00

Deposito cauzionale E. 270,00

Prezzo base per le offerte residuali E. 2.000,00

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 ed 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.

GRAVAMI

Si dà notizia che i beni sono interessati dalle seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 12.7.1999 PART. 14639 a favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;

TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL 27.10.2000 PART. 23640 a favore del Comune di Signa contro la Immo-biliare La Piana S.r.l.;

TRASCRIZIONE ATTO INTEGRATIVO A CONVENZIONE EDILIZIA DEL 17.1.2002 PART. 1304 a favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana S.r.l. - *integra la convenzione di cui alla trascrizione del 12.7.1999 part. 14639;*

TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.8.2002 PART. 19421 a favore della Arnone S.r.l. contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;

ISCRIZIONE D'IPOTECA DEL 7.8.2002 PART. 7360 a favore della ICCREA S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per € 2.800.000,00;

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.1.2009 PART. 26 a favore della Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato contro la Arnone S.r.l., per € 498.931,00;

ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 12.5.2010 PART. 3564 a favore

della Equitalia Cerit S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per €

673.575,98;

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.3.2011 PART. 1829 a

favore del C.I.T.I.S. Consorzio Installatori Termo Idraulici

Senesi SCARL contro la Arnone S.r.l., per

€ 12.000;

TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL

11.1.2012 PART. 919 a favore della Massa dei Creditori della

Arnone S.r.l. contro la Arnone S.r.l..

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.

Francesco Monasta di Firenze, 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, od 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, viale

Lavagnini 14, o presso uno dei Notai "Periferici" individuati

sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un

appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando

un documento di identità in corso di validità e l'indicazione

documentata della residenza, ed 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 (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica;

2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente, visura camerale aggiornata - 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) la 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 "Curatela Fallimento n. 189/2011";

- 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 dei poteri di firma attestanti la rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, dai certificati del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio ove necessarie.

FORME DI OFFERTE

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, viale Lavagnini 14, a partire dalle ore 10,00 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 alla base d'asta per
le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si
procederà all'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, il 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 terzo comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta (90) 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 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%.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, i beni in oggetto dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita dei garage è soggetta ai seguenti trattamenti fiscali alternativi:

- nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari all'atto dell'aggiudicazione la volontà di destinare il suddetto garage a pertinenza ex art. 817 c.c. della suddetta abitazione, la vendita è soggetta alla medesima disciplina

fiscale prevista per la vendita dell'abitazione di cui è
pertinenza;

- in mancanza della suddetta dichiarazione di destinazione
a pertinenza, la vendita del garage sarà esente
dall'I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter)

D.P.R.633/72 e pertanto la quota del prezzo di
aggiudicazione ad esso attribuibile sarà assoggettata alle

imposte di registro, ipotecaria e catastale, fatta salva

l'applicazione delle disposizione ed aliquote vigenti

all'atto del decreto di trasferimento. In caso di

variazioni di aliquote o imposizione per intervenute

modifiche di legge è onere dell'aggiudicatario

corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e

con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto

di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e

senza diritto di risoluzione della vendita. La procedura

si riserva di esercitare l'opzione per l'applicazione

dell'IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) del DPR

633/72. Nel caso in cui sia esercitata l'opzione per

l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8-

ter) del D.P.R. 633/72 e la vendita sia effettuata nei

confronti del cessionario che agisce nell'esercizio di

impresa, arte o professione (soggetto passivo IVA) verrà

applicato il meccanismo della inversione contabile

(reverse charge) previsto dall'articolo 17 D.P.R 633/72.

- ogni eventuale ed ulteriore onere fiscale dovesse emergere per effetto di variazioni della normativa fiscale o in considerazione della particolarità del regime fiscale dell'aggiudicatario sarà esclusivamente a carico di quest'ultimo.

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

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. Francesco Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-mail all'indirizzo fmonasta@notariato.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

E' possibile chiedere un appuntamento per la consultazione di ulteriori documenti.

Firenze, lì,

2019

Nr.proc. 189 2011



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. V CIVILE
COLLEGIO FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato

Letta l'istanza depositata in data 12/07/2019 dal curatore dott.ssa SILVIA CECCONI con cui richiede l'autorizzazione alla vendita mediante procedura RAN degli immobili descritti nell'istanza; esaminato il programma di liquidazione e la documentazione afferente gli immobili; ritenuto che il bando allegato è legittimo in quanto conforme al programma;

P.Q.M.

autorizza la vendita dei beni descritti nell'istanza alle condizioni e con le modalità di cui all'allegato bando di vendita, mandando al curatore di effettuare la pubblicità di legge come previsto nel programma di liquidazione.

Firenze, 05/09/2019

Il Giudice Delegato

Cristian Soscia



