

**Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare**

* * *

Fallimento R.F. 24/2018

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatori Fallimentari: Dott.ssa Silvia Cecconi Avv. Nicola Pabis Ticci

* * *

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE a seguito presentazione offerta
migliorativa rispetto al prezzo di aggiudicazione dell'asta tenutasi in data 21
gennaio 2025**

L'anno 2025 il giorno 16 del mese di aprile alle ore 12.00 davanti al Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, nel suo studio in Firenze, Viale Masaccio 157, a seguito presentazione offerta migliorativa rispetto al prezzo di aggiudicazione avvenuto durante la vendita competitiva del 21 gennaio 2025, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte

DESCRIZIONE LOTTO

Compendio immobiliare appartenente a società di capitali dichiarata fallita posto in Pontassieve (FI) Viale Hanoi 24 in una zona a destinazione prevalentemente industriale. L'unità immobiliare è disposta su tre livelli di cui una porzione di minor superficie (circa $\frac{1}{4}$ di quella totale) è situata al piano terreno ed al piano ammezzato, mentre la residua maggior porzione (circa $\frac{3}{4}$ della superficie totale) è situata al piano primo. L'immobile è dotato di un resede esclusivo di circa 735 mq con accesso pedonale e carrabile da Viale Hanoi n° 24. Tutti i livelli di piano sono direttamente collegati tra loro da un corpo scale interno, mentre il piano primo e il piano terreno sono ulteriormente collegati da un ampio ascensore/ montacarichi adiacente al vano scale. L'accesso al piano primo può avvenire anche da un ulteriore pozzo scale tergale esclusivo con accesso da Via Lisbona ma il cui accesso è consentito percorrendo un piazzale (rappresentato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio 98 p.la 349 sub 502 di altra proprietà) su cui grava diritto di passo pedonale a favore dei beni in questione, come ben evidenziato nell'atto di compravendita trascritto alla Conservatoria dei RRII di Firenze al n° 22225/1986 del RP

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve

Foglio 98, particella 178, sub 502, v.le Hanoi 24 Piano T-1°, cat D/8, R.C. € 10.046,00; graffata con le part. 304 sub 504 e 349 sub 505

- Foglio 98, particella 304, sub 502, v.le Hanoi 24 Piano T., cat F/1;

- Foglio 98, particella 630, v.le Hanoi 24 Piano T., cat F/1;

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve nel Foglio di Mappa 98 dalla particella 304 (per la porzione di fabbricato disposta su due piani fuori terra e per porzione del resede esclusivo), dalla particella 178 (per la porzione di fabbricato costituita dal solo piano primo) e dalla particella 630 (per la porzione residua del resede esclusivo), così censite: · Foglio 98 part. 304 – Ente Urbano mq 1.072 · Foglio 98 part. 178 – Ente Urbano mq 1.094 · Foglio 98 part. 630 – Ente Urbano mq 160 Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico e il corrispondente elenco dei subalterni depositato all'Agenzia del territorio di Firenze il 16.03.2012 al prot. n° FI0061444. La planimetria catastale dell'unità immobiliare, anch'essa depositata alla competente Agenzia del Territorio in data 16.03.2012 prot. FI0061444, non risulta essere conforme allo stato attuale dei beni per modeste difformità di alcune pareti interne e per la mancata rappresentazione del soppalco metallico situato al Piano Terreno. Non sono, inoltre, rappresentate la tettoia e la baracca situate sul resede laterale pertinenziale. Sia il soppalco sia la tettoia e la baracca sono stati realizzati in assenza

di titoli edilizi pertanto dovranno essere smontati. In tale nuova situazione le difformità della planimetria catastale vengono ad essere limitate a modeste variazioni di alcuni tramezzi interni tali da non incidere nella determinazione del reddito catastale.

CONFINI: Viale Hanoi, Comune di Pontassieve (part. 226), Fusi Piero e Mauro S.r.l. (part 178 sub), Ceravolo Carmela e Terruso Stefano (part. 349 sub 501), Idroelettrica Snc (part. 201 sub 510), Readyconsult S.r.l. (part 224) salvo se altri.

L'immobile risulta libero.

Quanto precede come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Rinaldo Mari in data 1.6.2017 e poi aggiornata in data 24.2.2023 disponibile su richiesta.

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE D'ASTA Euro 335.000,00

Deposito Cauzionale Euro 33.500,00

Aumento minimo in caso di gara Euro 10.000,00

L'aggiudicazione del 21 gennaio 2025 era avvenuta ad un valore inferiore al prezzo base ma superiore al prezzo base per offerte residuali. La vendita per offerta migliorativa è stata pertanto autorizzata dal Giudice Delegato con autorizzazione del 5 marzo 2025. 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 sui beni in parola gravano le seguenti formalità:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria n. 4063 part. del 3 settembre 2013 per euro 12.960.000,00 di cui euro 6.480.000,00 per capitale, a favore di: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482; BANCA CR FIRENZE SPA, con sede in Firenze, codice fiscale 00348170101; UNICREDIT SPA, con sede in Roma, codice fiscale 00348170101; BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO -SOC. COOPERATIVA, Con sede in Arezzo, codice fiscale 00367210515; BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA – SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Modena, codice fiscale 01153230360; CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA, Con sede in San Miniato, codice fiscale 01217600509; BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE – SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Pontassieve, codice fiscale 00409340486.
2. Iscrizione di ipoteca volontaria n. 4064 part. del 3 settembre 2013 per euro 12.852.000,00, di cui euro 6.426.000,00 per capitale, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482.
3. Trascrizione n. 29095 del 10 ottobre 2017 relativa al decreto di ammissione al concordato preventivo.
4. Trascrizione n. 26448 del 12 settembre 2018 relativa a sentenza dichiarativa di fallimento.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella di Firenze, 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, personalmente od a mezzo di terza persona, dovrà recarsi entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato Vincenzo Gunnella in Firenze, Via Masaccio 187, o presso uno dei Notai "Periferici" dal partecipante 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 da terza persona, 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 (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 "Fallimento Tribunale di Firenze - n. 24/2018";
- 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, via Masaccio, 157, a partire dalle ore 12.00 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, purché 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%.

REGIME FISCALE

La vendita del compendio in oggetto è soggetta ai seguenti trattamenti fiscali alternativi:

- esente dall'I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, co. 1, 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 in misura fissa, fatta salva l'applicazione delle disposizioni 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.

- Imponibile per opzione, nel cui caso la vendita sarà effettuata nei confronti del cessionario che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione (soggetto passivo IVA) applicando 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. Vincenzo Gunnella salvo l'esame dei documenti forniti sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

E' possibile chiedere un appuntamento per la consultazione di ulteriori documenti e per la visita dei beni.

Firenze, lì,