

DOTT. Adelaide di Tullio

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

Via XXVII Aprile n.2 - 50129 Firenze

adelaide.ditullio@studiodtp.it

+39 055 47 03 27

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento

ALFA TOSCANA IMMOBILIARE SRL

R.F.: 40 / 2011

All'Ill.mo Giudice Delegato

Dott. Cosmo CROLLA

Il sottoscritto Dr. Adelaide di Tullio, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che nella vendita con incanto del 13 dicembre 2011 è stato venduto l'immobile della società fallita sito in Firenze, via Pindemonte n. 43;
- che a seguito di detta vendita, si è proceduto ad effettuare un I° riparto parziale;
- che nella vendita con incanto del 10 ottobre 2013 è stato venduto l'appezzamento di terreno edificabile della società fallita sito in Campi Bisenzio, via Dei Mori;
- che in data 07 maggio 2014, nelle more del giudizio di opposizione allo stato passivo promosso dalla società "Pit Stop srl, si è perfezionato l'accordo con la stessa e pertanto è stata ammessa al passivo del fallimento per € 15.000/00 in prededuzione e per € 76.777/86 in via chirografaria con compensazione delle spese di lite;
- che a seguito dell'accordo-transazione tra alcuni promissari acquirenti e la Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa, la curatela in data 30 giugno e 14 luglio 2014 ha stipulato gli atti di compravendita di coloro (12 posizioni) che hanno aderito all'accordo-transazione. Tali atti risultano relativi a 2 appartamenti siti in Campi Bisenzio via S. Giusto n. 193 e 195, 5 appartamenti siti in Firenze via Pindemonte n. 45 e 5 appartamenti siti in Vaglia via delle Comunanza n. 367/B, 367/E, 315/A, 315/D, 315/E;
- che a seguito di dette vendite si è proceduto ad effettuare un II° riparto parziale reso esecutivo in data 05/02/2015;

- che, si è proceduto ad effettuare un III° riparto parziale reso esecutivo in data 19/11/2015;
- che, si è proceduto ad effettuare un IV° riparto parziale reso esecutivo in data 22/07/2016;
- che in data 14.02.2017 sono stati venduti altri tre immobili della procedura e pertanto poiché vi è liquidità sul conto della procedura, si ritiene opportuno effettuare un ulteriore riparto parziale delle attività ad oggi realizzate.

Stante quanto sopra e tenuto conto delle somme disponibili, delle spese, dell'ordine dei privilegi e degli accantonamenti di legge, lo scrivente curatore si pregia

PRESENTARE

alla S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art.110 L.F., il seguente V° progetto di riparto:

Progetto di Riparto Parziale

Premesso che il rendiconto della gestione del fallimento alla data odierna risulta essere il seguente:

RENDICONTO GENERALE al 30/06/17

ENTRATE

Realizzo immobiliare (comprensivo di Iva)	€ 7.254.461/14
Deposito spese su vendite immobili e altro	€ 557.750/00
Rimb. spese di cui all'accordo con gli acquirenti del 30 giugno-14 luglio 2014* (Rimb.comp.legale) sentenza Tar Toscana 1442/2013	€ 195.960/85
Realizzo crediti	€ 2.537/60
Realizzo attrezzature	€ 3.371/06
Realizzo partecipazioni	€ 121/00
Interessi attivi bancari**	€ 50.367/30
Totale Entrate	€ 119.583/31
	€ 8.184.152/26

USCITE

Spese della procedura (compreso acconto compenso curatore in prededuzione)	€ 161.599/34
Pagamento perito Ing. Passaleva***	€ 53.084/41
Pagamenti IVA	€ 579.354/56

Ritenute e Oneri bancari**	€ 27.228/55
Ritenute d'acconto operate	€ 43.932/28
Restituzione fondi spese in eccesso	€ 511.869/50
Restituzione somme versate in eccesso relativamente a due contratti di compravendita del 30/06/14	€ 10.600/00
Pagamento legale per sentenza Tar Toscana 1442/2013 (Rimborsato integralmente in 4 rate)	€ 2.137/60
Anticipo spese varie a carico degli acquirenti della I e III vendita immobiliare	€ 1.047/86
IMU e ICI vendita Firenze, Cantiere Via Pindemonte n.43	€ 22.161/60
IMU e ICI vendita terreno Campi Bisenzio, Via dei Mori	€ 3.614/70
IMU e ICI vendite immobili del 30 giugno e 14 luglio 2014 (accollate da parte degli acquirenti)	€ 27.871/00
IMU e ICI vendita Immobili Campi 14.2.17	€ 12.659/38
Nota tecnica ed APE vendite del 30 giugno-14 luglio 2014 (accollate dagli acquirenti)	€ 24.360/96
Compenso legale vendite del 30 giugno-14 luglio 2014 (accollate dagli acquirenti)	€ 34.751/28
I Riparto Privilegio Creditore Ipotecario	€ 3.239.504/00
II Riparto Privilegio Creditori Ipotecari e in Prededuzione	€ 1.758.283/84
III Riparto Privilegio Creditori Ipotecari e in Prededuzione	€ 323.254/70
IV Riparto Privilegio Creditori Ipotecari e in Prededuzione	€ 607.378/62
Oneri Condominiali in Prededuzione	€ 3.422/10
Totale Uscite	€ 7.448.116/28
Totale Entrate	€ 8.184.152/26
Totale Uscite	<u>€ 7.448.116/28</u>
SALDO NETTO DISPONIBILE	€ 736.035/98
Saldo attivo banca al 30.06.17	€ 735.631/51
Saldo cassa	<u>€ 404/47</u>
TOTALE A PAREGGIO	€ 736.035/98

* Come dettagliatamente spiegato nella VII relazione semestrale

** Gli interessi e le ritenute e oneri bancari sono riferite all'estratto conto al 30/06/2017 (All.1)

*** Si evidenzia che in tale importo sono compresi € 21.025/07 accollati dagli acquirenti delle vendite del 30 giugno – 14 luglio 2014 come previsto dall'accordo/transazione

N.B.: Tutti i compensi dei professionisti sono indicati al netto della ritenuta d'acconto operata; il totale delle ritenute operate e versate nei termini di legge è indicata in apposita voce del rendiconto.

Rendiconto immobiliare del Cantiere sito in Firenze, via Pindemonte,43

ENTRATE

Realizzo immobiliare	€.	5.777.750/00
di cui:		
<i>Prezzo immobile</i>	€	4.775.000/00
<i>Deposito per spese (comprensivo IVA immobile 10%)</i>	€	1.002.750/00
Interessi attivi bancari	€.	<u>94.954/76</u>
Totale Entrate	€.	5.872.704/76

USCITE

Da I riparto parziale	€	3.386.626/20
Di cui:		
<i>In Pre-deduzione</i>	€	147.122/21
Di cui:		
<i>Compenso curatore (compreso CAP e IVA)</i>	€	118.623/20*
<i>Compenso perito quota parte (compreso CAP e IVA)</i>	€	28.499/00
70% somme disp. a favore del credit. ipotec. BCC Signa	€	3.239.504/00
Da II riparto parziale	€	215.000/00
Di cui:		
<i>In Pre-deduzione per accordo-transazione "Pit-stop srl"</i>	€	15.000/00
10% del credito residuo del creditore ipotecario BCC Signa	€	200.000/00
Da III riparto parziale	€	314.706/14
Di cui:		

<i>Quota parte credito residuo del creditore ipotecario BCC Signa</i>	€ 300.000/00
<i>Pre-deduzione Restituzione saldo eccesso del deposito spese</i>	€ 14.706/14
Imputazione compenso curatore da II riparto **	€ 29.594/20
Da IV riparto parziale	€ 600.000/00
Di cui:	
<i>Quota parte credito residuo del creditore ipotecario BCC Signa</i>	€ 600.000/00
Raccomandate varie e notifiche ai creditori	
con diritto di prelazione	€ 152/46
Pagamento ICI e IMU	€ 22.161/60
Pagamento F23 per cancellazione gravami alle conservatorie	€ 2.655/00
Pagamento pubblicità per vendite immobiliari	€ 980/40
Versamento IVA di competenza	€ 477.500/00
Ritenute e Oneri bancari	€ 21.030/90
Spese anticipate a carico dell'acquirente	€ 543/86
<i>(F23 registrazione decreto trasferimento e marche da bollo)</i>	
Restituzione parte del deposito spese	€ <u>510.000/00</u>
Totale Uscite	€ 5.580.950/76
Totale Entrate	€ 5.872.704/76
Totale Uscite	€ <u>5.580.950/76</u>
Saldo netto disponibile	€ 291.754/00

* Il compenso liquidato al curatore è stato effettivamente corrisposto in sede di primo riparto solo nella misura del 50% pari a € 59.311/60.

** In sede di II° riparto il compenso del curatore, liquidato dal Tribunale e imputabile a tale vendita, è aumentato passando da € 118.623/20 (Comprensivo di CAP e IVA di legge) a € 148.217/40 (Comprensivo di CAP e IVA di legge),

viene quindi imputato una maggiore uscita pari ad € 29.594/20. Deve essere comunque evidenziato che solo l'80% del compenso totale liquidato è stato corrisposto effettivamente al curatore.

Rendiconto immobiliare Terreno sito in Campi Bisenzio (FI) Via Mori

ENTRATE

Realizzo immobiliare		€. 167.500/00
di cui:		
<i>Prezzo immobile</i>	€	135.000/00
<i>(comprensivo IVA immobile)</i>		
<i>Deposito per spese</i>	€	32.500/00
(Rimb.comp.legale) sentenza		
Tar Toscana 1442/2013 *	€	2.537/60
Interessi attivi c/c	€	<u>4.001/62</u>
Totale Entrate		€. 174.039/22

USCITE

Da Il Riparto parziale		€ 104.681/84
<i>Di cui:</i>		
<i>70% a favore Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa</i>	€	<i>104.681/84</i>
Pagamento compenso perito quota parte	€	749/97
Pagamento compenso tecnico per cancellazione gravami	€	190/32
Cancellazione gravami	€	294/00
Pagamento compenso legale *	€	2.537/60
Imputazione compenso curatore da Il riparto **	€	4.372/90
Raccomandate varie, marche da bollo e notifiche ai creditori		
con diritto di prelazione	€	57/32

Pagamento ICI e IMU	€ 3.614/70
Pagamento pubblicità per vendite immobiliari	€ 319/71
Versamento IVA di competenza	€ 29.700/00
Pagamento pulizia terreno	€ 605/00
Ritenute e Oneri bancari	€ 941/09
Spese anticipate a carico dell'acquirente <i>(Imp.registro,ipotecaria e catastale e tecnico)</i>	€ 930/50
Restituzione parte del deposito spese	€ <u>1.869/50</u>
Totale Uscite	€. 150.864/45

Totale Entrate € 174.039/22

Totale Uscite € 150.864/45

Saldo netto disponibile € 23.174/77

* Tali importi di egual valore corrispondono al rimborso per spese legali riconosciuto a favore della procedura dal Tar della Toscana con sentenza n.1442/2013.

** Si evidenzia che in sede di II° riparto il compenso del curatore, liquidato dal Tribunale in € 198.012/21 (comprensivo di CAP e IVA di legge) e imputato pro quota ad ogni massa in base all'attivo realizzato, è stato erogato effettivamente al curatore solo nella misura dell'80%.

Rendiconto immobiliare di 12 Appartamenti Siti in Firenze, Campi Bisenzio (FI) e Vaglia (FI)

ENTRATE

Realizzo immobiliare € 1.739.581/99

Di cui:

Prezzo immobili € 1.543.621/14
(comprensivo IVA immobile)

Rimborso spese (da accordo/transazione) € 195.960/85

di cui :

compenso stimato curatore*	€ 52.404/78
spese varie	€ 1.200/00
compenso legale	€ 41.254/13
compenso perito	€ 21.027/46
nota tecnica e APE	€ 24.360/96
ICI e IMU	€ 55.713/52

Interessi attivi c/c € 17.024/78

Totale Entrate € 1.756.606/77

USCITE

Da Il Riparto parziale € 1.438.602/00

Di cui:

quota a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia

e della Lucchesia Spa secondo accordo transazione € 1.438.602/00

Spese varie procedura € 209/88

Pagamento compenso legale (rimborsato dagli acquirenti) € 41.254/14

Pagamento quota parte compenso

perito(rimborsato dagli acquirenti) € 21.025/07

Imputazione compenso curatore da Il riparto** € 44.014/76

Pagamento nota tecnica e APE

(rimborsato dagli acquirenti) € 24.360/96

Raccomandate varie e notifiche ai creditori

con diritto di prelazione € 79/20

Pagamento ICI e IMU € 27.871/00

Versamento IVA di competenza	€	91.018/84
Restituzione somme versate in eccesso	€	10.600/00
Ritenute e Oneri bancari	€	<u>4.426/57</u>
Totale Uscite	€.	1.703.462/42

Totale Entrate €. 1.756.606/77

Totale Uscite €. 1.703.462/42

Saldo netto disponibile €. 53.144/35

* Tale importo, NON EROGATO e STIMATO, è stato accollato dai promissari acquirenti firmatari dell'accordo transazione. In sede di pagamento del compenso finale l'importo corrisposto effettivamente al curatore sarà quello liquidato dal Tribunale.

** Si evidenzia che in sede di II° riparto il compenso del curatore, liquidato dal Tribunale in € 198.012/21 (comprensivo di CAP e IVA di legge) e imputato pro quota ad ogni massa in base all'attivo realizzato, è stato erogato effettivamente al curatore solo nella misura dell'80%.

Rendiconto immobiliare "Altri Immobili"

ENTRATE

Realizzo immobiliare € 323.340/00

Interessi attivi c/c € 343/06

Totale Entrate € 323.683/06

USCITE

Pagamento pubblicità per vendite immobiliari € 4.345/18

Pagamento ICI e IMU € 12.659/38

Pagamento Imposte su vendite e competenze notarili € 425/00

Versamento IVA di competenza	€	15.390/00
Pagamento compenso perito quota parte	€	12.469/37
Oneri Condominiali in prededuzione (Parziali da III° Riparto)	€	8.548/56
Oneri Condominiali in prededuzione (Parziali da IV° Riparto)	€	7.378/62
Oneri Condominiali in prededuzione	€	3.422/10
Raccomandate varie, marche da bollo e notifiche ai creditori con diritto di prelazione	€	321/42
Ritenute e Oneri bancari	€	<u>98/70</u>
Totale uscite	€.	65.058/33
Totale Entrate	€	323.683/06
Totale uscite	€.	<u>65.058/33</u>
Saldo netto disponibile	€.	258.624/73

Rendiconto mobiliare

ENTRATE

Realizzo macchine e attrezzature	€	121/00
Realizzo crediti	€	3.371/06
Interessi attivi c/c	€	3.259/09
Realizzo partecipazioni finanziarie	€	<u>50.367/30</u>
Totale entrate	€.	57.118/45

USCITE

Spese della procedura	€	8.018/39
Imputazione compenso curatore da II° riparto *	€	1.407/15
Ritenute e oneri bancari	€	731/29
IVA in detrazione (di cui credito IVA € 1.735/00 e IVA su acquisti € 174/89)	€	- 1.909/89
Ritenute operate	€	<u>1.370/41</u>
Totale Uscite	€	9.617/35
Totale Entrate	€	57.118/45
Totale Uscite	€	<u>9.617/35</u>
Saldo netto disponibile	€	47.501/10

* Si evidenzia che in sede di II° riparto il compenso del curatore, liquidato dal Tribunale in € 198.012/21 (comprensivo di CAP e IVA di legge) e imputato pro quota ad ogni massa in base all'attivo realizzato, è stato erogato effettivamente al curatore solo nella misura dell'80%.

Note:

Si rappresenta che i saldi disponibili delle singole masse sono variati rispetto alle somme residuali risultanti da IV riparto in quanto sono stati imputati nei singoli rendiconti gli interessi attivi maturati successivamente alla data del IV riparto e conseguentemente le ritenute subite e gli oneri bancari.

In sede di riparto finale si procederà comunque ad una redistribuzione in via definitiva di quelle spese che sono da imputare a tutte le singole masse ed in particolare, una volta che sarà stato liquidato il compenso finale del curatore, si procederà ad imputarlo e quindi a ridistribuirlo pro-quota in percentuale su tutte le masse.

Prudenzialmente, data la complessità della procedura in oggetto e la cospicua attività che ancora deve essere svolta dalla curatela, si ritiene di effettuare in questa sede un riparto parziale immobiliare senza procedere ad alcun riparto mobiliare.

Si illustra pertanto il seguente progetto di V° riparto parziale della massa immobiliare:

V° RIPARTO IMMOBILIARE

PROGETTO V RIPARTO IMMOBILIARE

Saldo netto disponibile immobile Firenze, via Pindemonte, 43: € 291.754/00

In sede di V riparto si procede:

- 1) al pagamento di un ulteriore quota del credito vantato dal creditore ipotecario Banca di Credito Cooperativo di Signa:

Quota del credito ipotecario residuo della BCC di Signa pari ad € 200.000/00:

Credito iniziale BCC di Signa	€	5.253.429/72
Pagamento I riparto	€	3.239.504/00
Pagamento II riparto	€	200.000/00
Pagamento III riparto	€	300.000/00
Pagamento IV riparto	€	<u>600.000/00</u>
Credito residuo da IV riparto	€	913.925/72
Pag.quota parte credito residuo	€	<u>200.000/00</u>
Credito residuo parziale dopo V riparto	€	713.925/72
Pertanto		
Saldo netto disponibile	€	291.754/00
Quota parte credito residuo BCC Signa	€	<u>200.000/00</u>
Somma residua accantonata	€	91.754/00

Si ritiene quindi, in via prudenziale, di procedere ad accantonare la somma residua pari a € 91.754/00

Saldo netto disponibile Altri Immobili: € 258.624/73

In sede di V riparto si procede:

- 1) al pagamento di un ulteriore quota del credito vantato dal creditore ipotecario : Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa

**Quota del credito ipotecario residuo della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa
pari ad € 200.000/00:**

Credito iniziale Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa	€ 5.277.557/45
Pagamenti da precedenti riparti	€ <u>1.543.283/84</u>
Credito residuo	€ 3.734.273/61
Pag.quota parte credito residuo	€ <u>200.000/00</u>
Credito residuo complessivo dopo V riparto	€ 3.534.273/61

Pertanto

Saldo netto disponibile	€ 258.624/73
Quota parte credito residuo della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa	€ <u>200.000/00</u>
Somma residua accantonata	€ 58.624/73

RIEPILOGO V RIPARTO

In conclusione si è ritenuto, in via prudenziale, in ottemperanza al disposto dell'art.110 L.F. ed in considerazione delle situazioni ancora non definite della procedura e delle future spese da sostenere, di procedere per quanto riguarda le masse immobiliari ad accantonare le somme residue sopra evidenziate pari a complessivi € 226.697/85

Si procede inoltre ad accantonare il saldo netto disponibile mobiliare, pari ad € 47.501/10.

A seguito di quanto sopra esposto, **la somma totale** che risulterà quindi **accantonata**, una volta effettuati i pagamenti pari ad € 400.000/00, **sarà pari ad € 274.598/95** così come si evince dal prospetto seguente:

Somma residua immobiliare	€ 226.697/85
<i>Di cui:</i>	
<i>Firenze, Pindemonte 43</i>	€ 91.754/00
<i>Campi, Via dei Mori</i>	€ 23.174/77
<i>12 immobili Firenze, Vaglia, Campi</i>	€ 53.144/35
<i>Altri immobili</i>	€ 58.624/73
Somma residua mobiliare	<u>€. 47.501/10</u>
Totale somma accantonata in sede del presente V riparto	€. 274.198/95

Si rappresenta inoltre la riconciliazione della liquidità della procedura come risulterà successivamente al presente V Riparto:

Saldo disponibile cassa e banca al 30/06/2017	€ 736.035/98
Pagamento creditori ipotecari V riparto	<u>€ 400.000/00</u>
<i>Di cui:</i>	
<i>BCC di Signa</i>	<i>€ 200.000/00</i>
<i>Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia Spa</i>	<i>€ 200.000/00</i>
Saldo cassa e banca che risulterà dopo IV riparto	€. 336.035/58

La differenza tra il saldo di cassa e banca (€ 336.035/58) e la somma che risulta accantonata in sede del presente riparto(€ 274.198/95) risulta essere di **€ 61.837/03**.

Tale differenza deriva dal fatto che in sede di II riparto solo l'80% del compenso del curatore liquidato dal Tribunale è stato effettivamente erogato al netto dell'acconto percepito in sede di I riparto come da provvedimento dello stesso ma imputato al 100% alle singole masse per una corretta e reale contabilizzazione dei residui disponibili e dalla differenza dell'Iva versata rispetto a quella incassata come da liquidazioni ai fini fiscali.

Per quanto sopra esposto:

Totale somma accantonata da V riparto	€.	274.198/95
Differenza su Iva versata	+€.	21.744/41
Compenso liquidato e non erogato in sede di II riparto	+ €.	<u>40.092/62</u>
Saldo cassa e banca che risulterà dopo V riparto	€.	336.035/98

Il sottoscritto curatore, ai sensi dell'art. 110 L.F.

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di ordinare il deposito del presente Progetto di V° Riparto Parziale.

Con osservanza



Dr.ssa Adelaide di Tullio

Firenze, 14/07/2017

Allegati:

1. Estratto Conto Corrente Banca Sella al 30/06/2017;
2. Giornale del fallimento in pdf;
3. Note del curatore ai precedenti riparti.

Il presente progetto di V Riparto verrà inviato a mezzo PEC, ai sensi dell'art. 110 L.F., a tutti i creditori che hanno provveduto a fornire il loro recapito PEC alla procedura. Per tutti gli altri tale copia del progetto verrà come deposito consultabile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale.