

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione fallimentare
Concordato preventivo n. 38/2016.
Giudice delegato Dott. Cosmo Crolla
Liquidatore giudiziale: Rag. Francesco Tatini



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 26 giugno 2018, alle ore 10:00, dinanzi al notaio Vincenzo Vettori, nel suo ufficio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili meglio descritti nelle perizie estimative dell'Arch. Michele Rangan, in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto e secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Reggello, località Caselli lungo la strada vicinale della Casaccia snc, composto da:

- al piano seminterrato da resede esclusivo e locale legnaia;
- al piano terreno da due resedi esclusivi ed un vano;
- al piano primo da cucina, camera e servizio igienico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 61 dalla particella 151 subalterno 509 con graffata la particella 152 subalterno 510, località Caselli alla Casaccia snc, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, cons. vani 3,5, superficie catastale totale mq. 102, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita catastale Euro 207,87.

L'appartamento è in via di ultimazione perché mancante del certificato di abilità in quanto sono carenti le certificazioni dell'impianto elettrico ed idraulico a seguito della mancata installazione della caldaia.

Prezzo base	€ 95.000,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale	€ 9.500,00
Offerta residuale	€ 91.000,00

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA con l'applicazione ove ne ricorrano i presupposti delle agevolazioni così dette per la "prima casa" oltre imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Lotto 2

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Reggello, località Caselli lungo la strada vicinale della Casaccia snc, composto da:

- al piano seminterrato da resede esclusivo, cucina-tinello ed ulteriore vano;
- al piano terreno da due vani, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 61 dalla particella 151 subalterno 508 con graffata la particella 152 subalterno 509, località Caselli alla Casaccia n. 154, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, cons. vani 4,5, superficie catastale totale mq. 109, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 98, rendita catastale Euro 267,27.

L'appartamento è in via di ultimazione perché mancante del certificato di abilità in quanto sono carenti le certificazioni dell'impianto elettrico ed idraulico a seguito della

mancata installazione della caldaia.

Prezzo base	€ 110.000,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale	€ 11.000,00
Offerta residuale	€ 103.500,00

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA con l'applicazione ove ne ricorrano i presupposti delle agevolazioni così dette per la "prima casa" oltre imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

Lotto 3

Complesso immobiliare sito in Comune di Reggello, località "Fornacina" lungo la Strada Regionale 69 che collega la località di Riscaggio con il centro abitato di S. Clemente composto da terreni con sovrastanti ruderi, in parte interessati da crolli, per il quale è stato rilasciato in data 14 ottobre 2016 dal Comune di Reggello Permesso di Costruire per il recupero immobiliare del detto complesso con futura destinazione turistico ricettiva.

Quanto sopra risulta identificato:

* al Catasto Terreni del Comune di Reggello nel foglio di mappa 21 :

- particella 42 , semin. arbor., classe 4, ettari 0, are 8, centiare 20, reddito domenicale euro 1,48, reddito agrario euro 1,27 ;
- particella 43, bosco ceduo, classe 2, ettari 0, are 8, centiare 20, reddito domenicale euro 0,64, reddito agrario euro 0,13;
- particella 44, bosco alto, classe 1, ettari 0, are 18, centiare 10, reddito domenicale euro 5,14, reddito agrario euro 0,56;
- particella 45, semin. arbor., classe 3, ettari 1, are 3, centiare 00, reddito domenicale euro 39,90, reddito agrario euro 29,26 ;
- particella 50, semin. arbor., classe 3, ettari 0, are 8, centiare 90, reddito domenicale euro 3,45, reddito agrario Euro 2,53;
- particella 46, ente urbano, mq. 110;
- particella 47, ente urbano, mq. 220;
- particella 48, ente urbano, mq. 280;
- particella 49, corte urbana, mq. 300;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 21:

- particella 47 subalterno 1 graffata alla particella 48 subalterno 2, Via Aretina n. 197 n. 194D, piano T-1-2, categoria A/5, classe 4, vani 10, rendita catastale Euro 516,46;
- particella 47 subalterno 2 graffata alla particella 48 subalterno 3, Via Aretina n. 196 n. 193D, piano T-S1, categoria A/5, classe 4, vani 3,5, rendita catastale Euro 180,76;
- particella 48 subalterno 4, Via Aretina n. 195D, piano T, categoria A/5, classe 4 , cons. vani 2 , rendita catastale Euro 103,29.

Si precisa peraltro che del suddetto complesso fa parte anche l'unità immobiliare identificata dalla particella 46 con graffata la particella 48 subalterno 5, Via Aretina n. 195D n. 198D, piano 1-2-3, categoria A/5, classe 3, cons. vani 7, rendita catastale Euro 310,91 di proprietà di soggetto terzo, estraneo alla procedura.

Allo stato gli oneri di urbanizzazione che risultano ancora da versare ammontano ad Euro 27.015,00.

Prezzo base	€ 120.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 12.000,00
Offerta residuale	€ 90.000,00

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro nella misura di legge e all'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

Lotto 4

Complesso immobiliare sito in Comune di Reggello nella frazione "Il Leccio" lungo la Strada Provinciale n. 17 Alto Valdarno che collega tale frazione al centro di Reggello composto da terreni sui quali sono insistenti dei ruderi, il tutto inserito nel R.U. del Comune di Reggello come Piano di Recupero, già approvato, denominato "il Rossetto" che prevede la realizzazione di n. 9 appartamenti per civile abitazione, n. 1 annesso e n. 2 autorimesse.

Quanto sopra risulta identificato:

* al Catasto Terreni del Comune di Reggello foglio di mappa 45 :

- particella 75, pascolo arb., classe U, ettari 0, are 8, centiare 30, reddito domenicale Euro 0,39, reddito agrario Euro 0,21;
- particella 729, seminativo, classe 3, ettari 0, are 5, centiare 52, reddito domenicale Euro 2,14, reddito agrario Euro 2,00;
- particella 730, seminativo, classe 3, ettari 0, are 00, centiare 12, reddito domenicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,04;
- particella 732, seminativo, classe 3, ettari 0, are 8, centiare 75, reddito domenicale Euro 3,39, reddito agrario Euro 3,16;
- particella 778, seminativo, classe 2, ettari 0, are 9, centiare 49, reddito domenicale Euro 4,90, reddito agrario Euro 3,19;
- particella 780, seminativo, classe 3, ettari 0, are 9, centiare 74, reddito domenicale Euro 3,77, reddito agrario Euro 3,52;
- particella 782, seminativo, classe 3, ettari 0, are 13, centiare 52, reddito domenicale Euro 5,24, reddito agrario Euro 4,89;
- particella 783, bosco misto, classe 3, ettari 0, are 00, centiare 39, reddito domenicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- particella 784, bosco misto, classe 3, ettari 0, are 12, centiare 38, reddito domenicale Euro 0,26, reddito agrario Euro 0,19;
- particella 785, semin. arbor., classe 2, ettari 0, are 00, centiare 15, reddito domenicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,05;
- particella 786, semin. arbor., classe 2, ettari 0, are 3, centiare 56, reddito domenicale Euro 1,84, reddito agrario Euro 1,20;
- particella 787, seminativo, classe 3, ettari 0, are 00, centiare 5, reddito domenicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,02;
- particella 788, seminativo, classe 3, ettari 0, are 23, centiare 54, reddito domenicale Euro 9,12, reddito agrario Euro 8,51;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 45 dalla particella 73 subalterno 512, Via Ciro Menotti snc, unità collabenti.

Il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare ed i relativi oneri saranno a totale carico della parte aggiudicataria.

Prezzo base	€ 600.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 60.000,00
Offerta residuale	€ 491.000,00

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad IVA nella misura di legge e all'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

Lotto 5

Porzione di un più ampio fabbricato sito in Comune di Rignano sull'Arno Via XX Settembre n. 16 e precisamente:

- appartamento per civile abitazione al piano primo composto da cinque vani oltre servizi ed accessori;
- locale ad uso garage al piano terreno e ripostiglio.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno nel foglio di mappa 35:

- particella 319 subalterno 2, Via XX Settembre n. 16, piano 1, categoria A/3, classe 3, cons. vani 8, superficie catastale totale mq. 98, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita catastale Euro 661,06;
- particella 322, Via XX Settembre n. 16, piano T, categoria C/6, classe 4, cons. mq. 47, superficie catastale mq. 47, rendita catastale Euro 228,17.

Questi immobili sono di proprietà di terzo soggetto estraneo alla procedura il quale ha stipulato atto di destinazione di beni immobili ai sensi dell'art. 2645 ter del c.c. con cui ha altresì rilasciato mandato alla procedura stessa per la vendita degli immobili in oggetto.

Prezzo base	€ 150.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 15.000,00
Offerta residuale	€ 131.000,00

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro nella misura di legge con l'applicazione ove ne ricorrano i presupposti delle agevolazioni così dette per la "prima casa" oltre ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

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.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del liquidatore giudiziale, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Vettori, 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, in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127 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, 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 all'offerta residuale 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 "Concordato Preventivo n. 38/2016";
- 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 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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Montelupo Fiorentino Via Caverni N. 127 nella data ed all'orario sopra indicati.

- Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;
- in presenza di più offerte (anche residuali), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;
- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);
- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al gradimento del Giudice Delegato; successivamente la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso che nelle more il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita;
- si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

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 3° comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del **saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione**, pena per l'aggiudicatario la perdita della cauzione e quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

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 co. 4° L.F., il Liquidatore Giudiziale 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, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

SPESE

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Rag. Francesco Tatini tel. 055.5000834 e-mail, presso lo Studio del Notaio Vincenzo Vettori tel. 0571.913435, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita.

Firenze, 27 aprile 2018

Il Liquidatore Giudiziale
(Rag. Francesco Tatini)