

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

*** **

**Fallimento della società di fatto riconosciuta esistente tra la fallita
Nuova Villa Val Verde S.r.l. e la [REDACTED] ed in proprio della [REDACTED]
S.r.l. - N. 218/12 Reg. Fall.-**

- con sede in in Firenzuola (FI), Via Nazionale n. 90 (ora Via Montalbano La Posta n. 176) - C.F. 04322850480 -
(sentenza n. 225 del 30 ottobre 2012 e sentenza n. 189 del 05/06/2013 depositata in cancelleria in data
17/07/2013)

**Oggetto: SESTO SUPPLEMENTO al Programma di liquidazione ai
sensi dell'art. 104 ter L.F.**

Ill.ma Sig.ra Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori.

La sottoscritta Dott.ssa Paola Susini, nominata Curatore del fallimento in epigrafe

p r e m e s s o

- che la scrivente ha predisposto ex art. 104 ter L.F. il programma di liquidazione, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dalla S. V. Ill.ma in data 02/08/2012; la S.V. Ill.ma ha contestualmente autorizzato l'esercizio provvisorio della R.S.A. Villa Val Verde sita in Firenzuola, Via Montalbano La Posta n. 176 per mesi tre (scadenza 02/11/2013), disponendo che sia redatto una relazione mensile con specifica indicazione dei costi dei ricavi e dell'andamento dell'esercizio;
- che, su istanza della scrivente, la S. V. Ill.ma ha autorizzato in data 22/10/2013 la prosecuzione dell'esercizio provvisorio per ulteriori mesi tre - scadenza 02/02/2014;
- che, su istanza della scrivente, la S. V. Ill.ma ha autorizzato in data 14/01/2014 la seconda prosecuzione dell'esercizio provvisorio per ulteriori mesi tre - scadenza 02/05/2014;
- che, su istanza della scrivente, la S. V. Ill.ma ha autorizzato in data 09/04/2014 la terza prosecuzione dell'esercizio provvisorio per ulteriori mesi tre - scadenza 02/08/2014;
- che, su istanza della scrivente, la S. V. Ill.ma ha autorizzato in data 21/06/2014 la quarta prosecuzione dell'esercizio provvisorio per ulteriori mesi tre - scadenza 02/11/2014;
- che, su istanza della scrivente, la S. V. Ill.ma ha autorizzato in data 29/09/2014 la quinta prosecuzione dell'esercizio provvisorio per ulteriori mesi tre - scadenza 02/02/2015;
- che a seguito di predisposizione ex art. 104 ter L.F. del supplemento programma di liquidazione, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dalla S. V. Ill.ma in cui venivano specificate le condizioni di vendita del bene azienda unitamente all'immobile strumentale (la curatela si è avvalsa della procedura competitiva di vendita fallimentare da attuarsi tramite il sistema dell'asta notarile telematica - RAN con l'ausilio del Notaio incaricato Dott. Vincenzo Gunnella di Firenze), in data 18/03/2014 si è tenuto il primo esperimento d'asta, con le modalità ed i valori presenti nell'avviso di vendita:



Prezzo base	€ 4.670.500,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale	€ 500.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 3.700.000,00

In data 18/03/14 l'asta è andata deserta:

- che a seguito di predisposizione ex art. 104 ter L.F. del secondo supplemento programma di liquidazione, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dalla S. V. Ill.ma, in data 29/04/2014 si è tenuto il secondo esperimento d'asta, con le modalità ed i valori presenti nell'avviso di vendita:

Prezzo base	€ 3.502.500,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale	€ 350.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.780.000,00

In data 29/04/14 l'asta è andata deserta.

- che a seguito di predisposizione ex art. 104 ter L.F. del terzo supplemento programma di liquidazione, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dalla S. V. Ill.ma, in data 16/09/2014 si è tenuto il terzo esperimento d'asta, con le modalità ed i valori presenti nell'avviso di vendita:

Prezzo base	€ 2.977.500,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale	€ 295.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.363.000,00

e saldo prezzo entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione (16/11/14).

Contestualmente dell'asta tenutasi in data 16/09/2014, il Notaio Vincenzo Gunnella ha redatto il verbale dichiarando aggiudicatario definitivo, quale unico offerente a prezzo base d'asta, la società [REDACTED] per l'importo di € 2.977.500,00, che ha versato il previsto deposito cauzionale di € 295.000,00; la scrivente ha successivamente provveduto alle notifiche del suddetto Verbale a tutti i creditori ipotecari.

Come previsto nel bando d'asta: "Per quanto attiene ai rapporti di lavoro subordinato in essere, essi resteranno disciplinati secondo gli esiti della procedura di consultazione sindacale che dovrà espletarsi ai sensi dell'art. 47 della L. 428 del 29.12.1990 da parte del cedente e dell'aggiudicatario provvisorio dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento"; in data 27/10/2014 è stato sottoscritto il verbale di accordo tra la curatela, la società [REDACTED] ed i Sindacati e contestualmente aperta dalla procedura la procedura di mobilità ex art. 4 e 24 L. 223/91 e successive variazioni.

Con la sottoscrizione del verbale redatto in data 30/10/14 la curatela ed i Sindacati hanno ritenuto conclusa positivamente in sede sindacale la procedura prevista agli art. 4 e 24 L. 223/91, la procedura ha provveduto ad inviare le lettere di licenziamento ai n. 40 dipendenti e quindi a porre in mobilità tutto il personale in forza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In data 31/10/14 è avvenuta la sottoscrizione dell'atto di cessione di azienda stipulato dinanzi al Notaio incaricato Vincenzo Gunnella ed il pagamento da parte della società [REDACTED] del saldo prezzo di € 2.682.500,00 ed a far data dal 01/11/2014 la gestione della casa di riposo è formalmente passata alla società [REDACTED]

[REDACTED] ed in data 02/02/2015 ha avuto termine l'esercizio provvisorio.

► Come già indicato nella relazione ex art. 33 L.F. depositata dalla scrivente in data 18/11/2013, la fallita società S [REDACTED] risulta essere proprietaria del seguente immobile, oggetto di perizia tecnica estimativa redatta dal Geom. Patrizio Serandrei in data 29/10/2015, e così descritto (la suddetta perizia è stata allegata al quarto supplemento al programma di liquidazione) - **valutazione € 299.700,00:**

"Trattasi di Complesso Immobiliare di Antica Costruzione, di cui una Parte è stata oggetto di una Recente Ristrutturazione, così da essere costituito da Appartamento Padronale che occupa i Piani Terreno e Primo, e da Locali Accessori e Cantine al Piano Seminterrato Primo e Secondo, oltre ad ampio resede circostante ad uso giardino con ingresso pedonale e carrabile posto in Comune di Firenzuola, Località La Posta, Via Montalbano n. 220-;

L'Appartamento Padronale è composto da Vano d'Ingresso, cinque vani compresa cucina a Piano Terra e cinque vani a Piano Primo, oltre servizi ed accessori, tra cui ampia terrazza tergale e w.c. doccia a piano terra, e tre bagni, di cui due da completare, a piano primo; Sulla destra del fabbricato, a livello del Piano Terra, si trova un terrazzo che copre il sottostante locale tecnico ove si trova la Centrale Termica ed Idrica del Complesso;

Il Piano Seminterrato è composto da otto locali ad uso ripostigli, depositi e cantine e da quattro locali oltre servizio igienico e soffitta soprastante, già ad uso di civile abitazione; sempre al Piano Seminterrato, si trova una ampia Rimessa / Garage; mentre al Piano Seminterrato Secondo vi sono tre locali depositi di altezza ridotta;

Correda il fabbricato, un ampio resede circostante ad uso giardino con ingresso pedonale e carrabile dalla Via Montalbano, su cui si trova un piccolo annesso su due livelli ad uso ripostiglio;

Il Complesso ha le seguenti Superfici Utili Calpestabili:

Superficie Utile Appartamento Padronale Piano Terreno compresa la cantina, mq.148-,
Piano Primo mq. 140-;

Superficie Scoperta a Terrazza mq. 58 + mq. 18-;

Superficie Accessori Piano Seminterrato mq. 175-, di cui mq. 55- già ad uso di civile abitazione oltre soffitta di mq. 41-;

Piano Secondo Seminterrato mq. 40-;

Rimessa Piano Seminterrato mq. 52-;

Resede Circostante a Giardino di circa mq. 1.000-.



Il Complesso ha Invece le seguenti Superfici Commerciali

(comprese le murature Interne ed Esterne)

Superficie Abitabile Appartamento Padronale P.T-1° mq. 440,30

Superficie Accessori compresi Terrazzi P. T-S1-S2 mq. 438,39

INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Urbano del Comune di Firenzuola i beni sopra descritti risultano correttamente intestati, e sono così censiti :

- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 4-, unito alla particella 44 senza sub., Categoria A/2-, classe 2-, vani 10,5-, Rendita Catastale € 542,28-
- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 5-, (ancora intestato a Nuova Villa Val Verde Srl per carenza di voltura), Categoria A/3-, classe 2-, vani 5-, Rendita Catastale € 258,23-
- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 6-, Categoria C/2-, classe 3-, mq. 54-, Rendita Catastale € 242,63-
- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 7-, Categoria A/4-, classe 4-, vani 6,5-, Rendita Catastale € 292,77-

Il Terreno annesso a Giardino, è invece censito al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola, in parte nel foglio di mappa 21 particella 43-, ed in parte nel foglio di mappa 21 particella 103 di mq. 1.640-, R.D. € 4,66 R.A. € 5,51-;

Per gli Immobili sopradescritti è stato richiesto il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Firenzuola il 24 settembre 2013-“

► **Il suddetto complesso immobiliare risulta essere completamente arredato con mobilio di pregio valutato In € 13.250,00** dal Geom. Gabriele Majonchi nell'inventario depositato in cancelleria in data 07/11/13 (l'estratto dall'inventario è stato allegato al quarto supplemento al programma di liquidazione).

- a seguito di predisposizione ex art. 104 ter L.F. del quarto supplemento programma di liquidazione, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dalla S. V. Ill.ma, in data 02/08/2017 si è tenuto il **primo esperimento d'asta** relativo alla vendita del complesso immobiliare unitamente agli arredi presenti all'interno dello stesso, con le modalità ed i valori presenti nell'avviso di vendita:

Prezzo base	€ 312.950,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale	€ 31.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 250.000,00

In data 25/10/17 l'asta è andata deserta:

- a seguito di predisposizione ex art. 104 ter L.F. del quinto supplemento programma di liquidazione, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dalla S. V. Ill.ma, in data 26/10/2017 si è tenuto il **secondo esperimento d'asta** relativo alla vendita del complesso immobiliare unitamente agli arredi presenti all'interno dello stesso, con le modalità ed i valori presenti nell'avviso di vendita:



Prezzo base	€ 234.712,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale	€ 23.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 187.500,00

In data 31/01/18 l'asta è andata deserta (Cfr. Allegato n. 1):

- che la scrivente ha provveduto a pubblicare il suddetto avviso secondo le modalità previste nel quinto supplemento al programma di liquidazione come si può verificare dai certificati di pubblicazione (Cfr. Allegato n. 2);

- che il presente quinto supplemento al programma di liquidazione è stato preventivamente sottoposto all'approvazione del Comitato dei Creditori (Cfr. Allegato n. 3);

- che in virtù di quanto sopra esposto la scrivente,

sottopone

alla Sua attenzione il seguente

SESTO SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

dell'attivo dei beni caduti nel fallimento della società di fatto riconosciuta esistente tra la fallita Nuova Villa Val Verde S.r.l. e [redacted] ed in proprio della [redacted]

► Condizioni di vendita del complesso immobiliare posto in Comune di Firenzuola, Località La Posta, Via Montalbano n. 220 unitamente agli arredi presenti all'interno dello stesso.

La scrivente curatore propone la vendita del complesso immobiliare unitamente agli arredi presenti all'interno dello stesso, così come descritti dal Geom. Gabriele Majonchi nell'inventario depositato in cancelleria in data 07/11/13, secondo le seguenti condizioni che saranno presenti nell'avviso di vendita:

Prezzo base	€ 176.050,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale	€ 17.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 140.650,00

Si fa presente che, in base alla perizie estimative agli atti del fallimento, il prezzo base risulta composto per euro 168.593,00 dal valore del complesso immobiliare, per euro 7.457,00 dal valore degli arredi.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita del bene azienda e dell'immobile strumentale sarà affidato al Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella ed i suoi onorari verranno posti a carico dall'aggiudicatario, senza alcun addebito di costi alla procedura.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali



pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

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 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. Si segnala che eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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.

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

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà tenuta In data 20 aprile 2018 ore 12,00 a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili — RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it), senza alcun addebito di costi alla procedura.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI

ACQUISTO

Gli offerenti potranno presentare un'offerta irrevocabile recandosi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento

MODALITÀ DI FORMALIZZAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI

ACQUISTO

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 a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "fallimento Nuova Villa Val Verde S.r.l. ".

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. Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta cartacea, sarà necessario ritirare, presso uno dei Notai sopra elencati, il modulo per effettuare l'offerta stessa; modulo che l'offerente dovrà compilare ed inserire in una busta bianca e



successivamente consegnarla a mani 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.

Sulla detta 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), il nome ed il cognome del Giudice Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

5) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

6) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

8) il deposito delle somma sopra determinata per cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

c) prezzo base di vendita, quale indicato per ciascun tentativo;

d) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella presso il suo studio in Firenze, via Masaccio 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta 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;

- nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima;

c) nell'ipotesi in cui non sia presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, e pertanto non possa farsi luogo ad aggiudicazione immediata ovvero ad incanto tra più offerenti, saranno considerate le offerte residuali pervenute inferiori alla base d'asta, ma almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti;

nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti



intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima; l'offerta residuale migliore non determinerà immediata aggiudicazione, ma resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. 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 informativo (o di mancato recapito al notaio incaricato dell'offerta cartacea depositata presso il notaio periferico dovuto ad un disguido postale) 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 solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come determinato dal medesimo, il tutto entro il termine massimo di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dell'immobile sarà affidato al Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella con oneri che verranno posti a carico dall'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore Dott.ssa Paola Susini può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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 per ciascun lotto; 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, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro come per legge.

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.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



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.

La società fallita Sa.Gest S.r.l. non risulta essere proprietaria di altri beni mobili o immobili.

PUBBLICITA' TELEMATICA E CARTACEA

La scrivente curatore evidenzia che per la pubblicità dell'avviso di vendita - terzo incanto- si atterrà a quanto disposto dalla S.V. III.ma per Il secondo Incanto:

sul sito internet www.astegiudiziarie.it; sul BUAG e su La Nazione 45 giorni prima.

Tutto ciò premesso la sottoscritta Curatore

CHIEDE

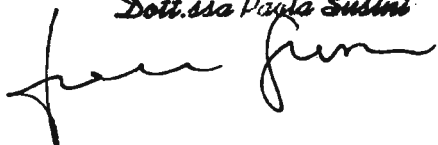
che la S.V. III.ma voglia autorizzare alle condizioni ed ai valori sopra esposti il secondo esperimento d'asta che si terrà presso lo studio del Notaio Gunnella in data **20 aprile 2018 alle ore 12.00.**

Con perfetta osservanza.

Firenze, li

IL CURATORE

Dott.ssa Paola Susini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

