

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato preventivo n. 971/2009
Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale Rag. Francesco Tatini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 22 dicembre 2016 alle ore 10:00, dinanzi al notaio Banditore, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative del 29 agosto 2014 e del 5 ottobre 2016 dal nuovo perito incaricato dalla procedura, geom. Stefano De Paola, 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, per quanto in essa riportato; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia e suoi allegati, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Il lotto ed il rispettivo prezzo base d'asta, importo del deposito cauzionale, importo degli eventuali rilanci minimi e l'offerta residuale vengono qui di seguito esposti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 10 (comprendente gli ex LOTTI: LOTTO 6 - LOTTO 8 - LOTTO 9)

a) ex LOTTO 6: Piccolo fabbricato promiscuo sito in Comune di San Miniato, località Ponte a Elsa, Via Poggio Isola n. 68, composto da un locale magazzino, tre vani uso ufficio, centrale termica, servizio igienico ed adiacente tettoia. E' pertinenza di detto fabbricato un'area urbana circostante lo stesso.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 34:

* particella 46 subalterno 17 graffata al subalterno 28 (ex p.lla 46 subalterno 17 graffata alla particella 348 subalterno 13), Via Poggio a Isola, piano T, categoria C/2, classe 3, mq. 290, superficie catastale totale mq. 337, rendita catastale Euro 808,77;

* particella 46 subalterno 18 area urbana.

L'immobile ricade in parte in area sottosposta a vincolo idrogeologico; inoltre parte della proprietà è oggetto di piano di recupero le cui opere sono state realizzate solo per la prima fase, il tutto come più e meglio risulta dalle perizie di stima cui espressamente si rinvia.

Inoltre dalla suddetta perizia emerge che l'area ove insistono le unità immobiliari è carente di tipo mappale per aggiornamento.

b) ex LOTTO 8: Appezamento di terreno incolto sito in Comune di San Miniato, località Poggio a Isola, in declivio e balze di natura cespugliata costituente parte dell'ex area di coltivazione di inerti della cava Gazzarrini in particolare stato di dissesto, interessato in parte da eventi franosi a monte dell'abitato di Poggio a Isola, ricompreso parzialmente in area classificata PFA di "pericolosità elevata" per processi geomorfologici del piano di bacino nella zona compresa tra la strada panoramica Via Poggio al Pino e la sottostante Via Poggio a Isola, area accertata di pascolo cespugliato di mq. 5.920 (cinquemilanovecentoventi).

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 34:

* particella 148, seminativo, classe 4, mq. 3.550, reddito dominicale Euro 5,50, reddito agrario Euro 7,33;

* particella 266, seminativo, classe 3, mq. 2.370, reddito dominicale Euro 8,57, reddito agrario Euro 6,12.

c) ex LOTTO 9:-- Appezamento di terreno incolto sito in Comune di San Miniato, località Poggio a Isola, in declivio e balze di natura cespugliata costituente parte dell'ex area di coltivazione di inerti della cava Gazzarrini in particolare stato di dissesto, interessato in parte da eventi franosi a monte dell'abitato di Poggio a Isola, ricompreso parzialmente in area classificata PFA di "pericolosità elevata" per processi geomorfologici del piano di bacino nella zona compresa tra la strada panoramica Via Poggio al Pino e la sottostante Via Poggio a Isola, area accertata di pascolo cespugliato di mq. 18.570. Quanto sopra risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 49:

- * particella 144, incolto produttivo, classe U, mq. 2.820, reddito domenicale Euro 2,18, reddito agrario Euro 1,02;
- * particella 145, pascolo cespuglioso, classe U, mq. 3.670, reddito domenicale Euro 1,33, reddito agrario Euro 0,38;
- * particella 146, seminativo arborato, classe 4, mq. 3.620, reddito domenicale Euro 5,61, reddito agrario Euro 6,54;
- * particella 147, seminativo, classe 4, mq. 5.130, reddito domenicale Euro 7,95, reddito agrario Euro 10,60;
- * particella 148, seminativo, classe 4, mq. 80, reddito domenicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,17;
- * particella 149, pascolo cespuglioso, classe U, mq. 830, reddito domenicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,09;
- * particella 156, seminativo, classe 4, mq. 2.420, reddito domenicale Euro 3,75, reddito agrario Euro 5,00.

Si precisa che sui beni de-quo grava ipoteca giudiziale iscritta successivamente alla trascrizione del decreto di omologa del concordato preventivo.

Si renderà comunque necessario il rilascio del relativo consenso a cancellazione per quanto riguarda la quota di comproprietà pari ad 1/4 all'epoca di spettanza di soggetto estraneo alla procedura.

La Banca Creditrice si è dichiarata disponibile a sottoscrivere il consenso a cancellazione di cui sopra.

La vendita è soggetta ad imposta di registro nella misura di legge.

Il fabbricato ed i terreni risultano liberi fatta eccezione per alcune masserizie presenti nell'ex LOTTO 6.

Prezzo base	Euro 55.000,00
Aumento minimo	Euro 1.000,00
Deposito cauzionale	Euro 5.500,00
Offerta residuale	Euro 42.000,00

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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, 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.

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, 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, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario 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 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 "Concordato Preventivo 971/2009 Tribunale di Firenze".
- 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

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 Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, alle ore

- e seguenti 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 al 75% della base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla 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 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 venti giorni successivi, 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 3° comma Legge Fallimentare, e solo previo deposito a mani del liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta 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'articolo 107 4° comma Legge Fallimentare, 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% (dieci per cento) nelle forme di cui sopra], migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario comprese le spese relative alla rimozione e/o smaltimento di beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali o nei terreni.

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 francescotatini@commercialisti.fi.it, e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pulicomonline.it, www.tribunale.firenze.it.

Firenze, lì, 8 XI 16

Il Liquidatore Giudiziale
(Rag. Francesco Tatini)