

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 6/2015
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Adelaide Di Tullio



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 107 L.F.

Il giorno 14 febbraio 2017, alle ore 12, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEI BENI

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "I DUE CASONI" POSTO IN ROSIGNANO MARITTIMO - LOCALITÀ VADA, (LI)

Trattasi di complesso immobiliare composto da due fabbricati posti in Rosignano Marittimo, via Aurelia Sud (SP 39), località Dispensa Vecchia, in prossimità dell'incrocio con via Vittorio Bachelet - via Divisione Garibaldi. I due fabbricati, ad uso abitativo, sono uno da ultimare (fabbricato "A"), e l'altro completamente ristrutturato (fabbricato "B").

"I Due Casoni" sono stati oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo. Il progetto prevedeva la realizzazione di dodici unità immobiliari ad uso abitazione (sei per ciascun fabbricato, con consistenza da tre a cinque vani), il consolidamento strutturale di entrambi gli immobili, il rifacimento di tutti gli impianti e la sostituzione degli infissi, il tutto come meglio argomentato nelle relazioni tecniche allegate alle pratiche edilizie, menzionate nel proseguo della trattazione.

Si evidenzia che il complesso immobiliare in oggetto è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'articolo 10 comma I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. con Decreti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, n. 326/2006 e n. 327/2006, riferiti rispettivamente al Fabbricato "A" e al Fabbricato "B".

Identificazioni e dati catastali

All'Ufficio del Territorio di Rosignano Marittimo i fabbricati sono così censiti al Catasto Fabbricati:

Fabbricato "A": lavori non conclusi:

Foglio 106, particella 2320, subalterni:

- 602, Cat. C/2, Classe 3[^], Consistenza 145 mq, Rendita € 411,87;
- 603, Cat. A/4, Classe 3[^], Consistenza 6 vani, Rendita € 464,81;
- 604, Cat. A/4, Classe 3[^], Consistenza 3,5 vani, Rendita € 271,14;
- 605, Cat. A/4, Classe 3[^], Consistenza 2,5 vani, Rendita € 193,67;

Fabbricato "B": lavori terminati:

Foglio 106, Particella 85, subalterni:

- 604, Cat. A/2, Classe 3[^], Consistenza 5 vani, Rendita € 658,48;
- 605, Cat. A/2, Classe 3[^], Consistenza 5 vani, Rendita € 658,48;
- 606, Cat. A/2, Classe 3[^], Consistenza 5 vani, Rendita € 658,48;
- 607, Cat. A/2, Classe 3[^], Consistenza 3 vani, Rendita € 395,09;
- 608, Cat. A/2, Classe 3[^], Consistenza 5 vani, Rendita € 658,48;
- 609, Cat. A/2, Classe 3[^], Consistenza 3 vani, Rendita € 395,09;
- 610, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 120 mq, Rendita € 241,70;
- 611, Cat. C/6, Classe 6[^], Consistenza 16 mq, Rendita € 55,36;
- 612, Cat. C/6, Classe 6[^], Consistenza 16 mq, Rendita € 55,36;
- 613, Cat. C/6, Classe 6[^], Consistenza 16 mq, Rendita € 55,36;
- 614, Cat. C/6, Classe 6[^], Consistenza 16 mq, Rendita € 55,36;
- 615, Cat. C/6, Classe 6[^], Consistenza 16 mq, Rendita € 55,36;
- 616, Cat. C/6, Classe 6[^], Consistenza 16 mq, Rendita € 55,36.

Stato di possesso: LIBERO

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Paola Gori in data 9 settembre 2015, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che per il fabbricato "A":

- in data 21 ottobre 2010 è stata protocollata D.I.A. n. 1181/2010 relativa a "restauro e risanamento conservativo del fabbricato denominato "A" dei due Casoni a Vada";
- il 19 febbraio 2013 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno ha protocollato la Relazione di Fine Lavori e Certificato di Rispondenza;
- con nota protocollo n. 43988 del 18 ottobre 2013 è stata richiesta proroga di due anni della scadenza del titolo abilitativo (D.I.A. n. 1181/2010);
- tale proroga è stata concessa dal Comune di Rosignano Marittimo in data 11 novembre 2013 con scadenza per ultimare i lavori al 21 ottobre 2015.

Le opere relative al fabbricato "A" non sono state portate a termine e pertanto la D.I.A. 1181/2010 risulta ad oggi scaduta.

Si riporta inoltre, come indicato in perizia, quanto previsto nei titoli di provenienza del complesso e nelle Autorizzazioni all'Alienazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e più precisamente che:

- I progetti di opere di qualunque genere, che s'intendano eseguire sull'immobile, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004;
- Per quanto concerne le modalità di intervento descritte nel programma di conservazione, non dovrà essere usato il betoncino armato, ma tecniche e materiali tradizionali;
- L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso a residenza (come era in origine), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico e artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Prezzo base	€ 1.400.000
Aumento minimo	€ 30.000
Deposito cauzionale	€ 140.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.120.000



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

LOTTO 2

Porzione di fabbricato ad uso ufficio sito in Signa, via Ugo La Malfa n. 6.

L'immobile in oggetto occupa interamente il primo piano del fabbricato e vi si accede dall'ingresso al piano terreno; ed è composto da una hall e dagli uffici disposti simmetricamente attorno al percorso distributivo. Sul lato opposto della hall sono presenti due servizi con antibagno comune.

Completano la proprietà i resedi esterni esclusivi, due dei quali gravati da servitù di passo.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre relativamente agli esterni, mentre l'interno presenta condizioni manutentiva insufficienti in particolar modo per quanto concerne i controsoffitti danneggiati, le pavimentazioni deteriorate, i servizi igienici e gli impianti in senso lato.

Identificazioni e dati catastali

Al Catasto Fabbricati di Signa l'immobile è censito nel foglio 10, particella 382, sub. 501, cat. A/10, classe 1[^], vani 12,5, rendita euro 3.550,64.

Stato di possesso: LIBERO

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Paola Gori in data 9 settembre 2015, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 292.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 29.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 233.600

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

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.

In particolare per quanto riguarda il LOTTO 1, si segnala la prelazione per immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche in forza della quale il trasferimento dovrà essere denunciato nei modi e nei termini di legge al Ministero per i Beni e le Attività Culturali tramite la competente Soprintendenza per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli artt. 60 e seguenti del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

Pertanto l'atto di trasferimento per espressa disposizione di cui all'art. 61 – quarto comma – del decreto Lgs 42/2004, rimarrà condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali entro sessanta giorni dalla data della ricezione della denuncia di cui all'articolo 59 del predetto T.U..

Durante tale periodo l'atto non produrrà effetto traslativi.

La formale immissione in possesso potrà avvenire solo dopo la scadenza del predetto termine.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella 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 Firenze, via Masaccio n. 187, 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 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 **"Liquidazione Concordato Preventivo n. 6/2015"**;
- 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 Firenze, via Masaccio n. 187 alle ore 12:00 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 alla 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 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, 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'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 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 co. 4^o 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%.

CONFORMITA' CATASTALE – APE

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto. Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione degli attestati di prestazione energetica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad IVA per opzione della parte venditrice. 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.

PUBBLICITA'

L'estratto del presente avviso sarà pubblicato a cura del liquidatore dei beni ceduti ai creditori, su internet sul sito www.astegiudiziarie.it, su BUAG e Corriere Fiorentino almeno trenta giorni prima della udienza suindicata.

Gli eventuali interessati per ulteriori informazioni potranno rivolgersi al Liquidatore dei beni ceduti ai creditori, Dott.ssa Adelaide di Tullio, indirizzo PEC concordatopreventivocpsrl@certomail.net e la perizia di stima e relativi allegati, sono consultabili presso la cancelleria fallimentare, e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Firenze, 24/11/2016

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Adelaide di Tullio)