

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N° 4/2016

Commissario Giudiziale: Dott. Giuseppe Loiacono

Liquidatore Giudiziale: Dott. Simone Sardelli

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Zucconi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 27 febbraio 2018, alle ore di seguito indicate per ciascun lotto:

- Lotto 1 ore 10:00;
- Lotto 2 ore 10:30
- Lotto 3 ore 11:00

dinanzi al Notaio Giovanni Francesco Maria Donnini, presso i Locali del Consiglio Notarile di Firenze, Pistoia e Prato in via dei Renai n° 23 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato, ubicato nel comune di Empoli, via C. Ridolfi n°38

catastralmente identificato al foglio di mappa n° 8, particella n°139, sub.8, categoria A/4, Classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq complessiva, rendita euro 588,76.

L'appartamento in oggetto accessibile a mezzo di ingresso e vano scala condominiale, risulta internamente composto da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. L'unità in oggetto risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva di un locale soffitta posto al piano terzo, oltre ad un ampio locale veranda con terrazza di uso comune/condominiale posto al piano quarto/sottotetto.

STATO DI POSSESSO: occupato dall' attuale proprietario.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Camberini del 16 novembre 2016, 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	€ 195.000,00
Aumento minimo	€ 3.000,00
Deposito cauzionale	€ 19.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 146.250,00

N.B.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di maggior fabbricato, ubicato nel comune di Empoli, via C. Ridolfi n 38, catastalmente identificato al foglio di mappa n° 8, particella 139, sub.9, categoria A/4, Classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 94 mq complessiva, rendita euro 539,70.

L'appartamento in oggetto, accessibile a mezzo di ingresso e vano scala condominiale, risulta internamente composto da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e terrazza scoperta esclusiva accessibile dal soggiorno-pranzo. L' unità immobiliare in oggetto risulta corredata in proprietà esclusiva di un locale soffitta posto al piano terzo oltre ad un ampio locale veranda con terrazza di uso comune/condominiale posto al piano quarto/sottotetto.

STATO DI POSSESSO: libero a disposizione dell' attuale proprietario.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Camberini del 16 novembre 2016, 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	€ 105.000,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale	€ 10.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 78.750,00

N.B.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Con riferimento agli appartamenti di cui ai lotti 1 e 2, si segnala, come evidenziato in perizia, che:

- lo stato attuale dei luoghi risulta conforme sostanzialmente a quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie ad eccezione di alcune differenze nelle altezze interne (presenza di controsoffitti – altezze comunque conformi alla destinazione d'uso) e della presenza di una porta interna di collegamento tra gli appartamenti. Sarà a carico dell'acquirente il tamponamento murario della suddetta porta;
- lo stato attuale dei luoghi (conforme catastalmente a livello planimetrico/distributivo interno) non risulta corrispondere esattamente con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n° 25 del 14 maggio 1946 (unico titolo abilitativo reperito in atti);

LOTTO 3

Piena proprietà di fondo commerciale, posto al piano terra di maggior fabbricato, ubicato nel comune di Empoli, in via Del Gelsomino n° 22, catastalmente identificato al foglio di mappa n°16, particella 168 sub.1, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 47 mq, superficie catastale 57 mq complessiva, rendita euro 648,10.

Il fondo in oggetto, accessibile direttamente dalla suddetta viabilità, risulta

composto da un vano principale e da un altro vano secondario ad esso collegato da ampio arco in muratura dal quale si accede direttamente da un lato ad un locale antibagno-bagno e dall'altro ad un piccolo ripostiglio.

STATO DI POSSESSO: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Camberini del 16 novembre 2016, 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	€ 75.000,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale	€ 7.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 56.250,00

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.

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 Incaricato Giovanni Francesco Maria Donnini, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' 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 Fucecchio, Piazza dei Seccatoi n.10 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

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato in Fucecchio, Piazza dei Seccatoi n.10 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito .

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 e dell'acconto spese;
- 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° 4/2016";
- 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, presso i Locali del Consiglio Notarile di Firenze, Pistoia e Prato in Via dei Renai n. 23 Firenze, nel giorno ed alle ore sopra indicati;

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- 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, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, 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;
- 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 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 previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 60 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.

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, 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 sarà soggetta ad imposta di registro.

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 da effettuarsi successivamente all'atto di trasferimento del bene nei modi e termini di legge prescritti in merito alla procedura di concordato preventivo.

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 tel. 0571/78525 - 725104 e-mail simone@studiosardelliruggiero.it PEC simone.sardelli@odcecfirenze.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Empoli, 13/12/2017

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Simone Sardelli

