

Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Concordato Preventivo n. 61/2014
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Commissario Giudiziale: Dott.ssa Rag.ra Bruna Garofano Maj
Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lilia Zanotti
Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **2 luglio 2019 alle ore 12,30** dinanzi al Dott. Notaio Giovanna Basile, in Firenze via dei Renai n.23, presso la sede del Consiglio Notarile, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in

Unico lotto

alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa 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, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

Area edificabile in Comune di Vaglia, frazione Fontebuona, lungo la via XXV Aprile, facente parte della Lottizzazione "PA3: Lottizzazione C4 Fontebuona" e identificata come lotto 5 e lotto 6, della superficie complessiva di circa 5220 m², o quanti siano, a destinazione residenziale. Confini: Comune di Vaglia, viabilità interna e aree a verde della Lottizzazione, strada comunale di San Michele alle Macchie e strada vicinale di San Michele alle Macchie, s.a.

Il progetto approvato per il lotto 5 (PdC n°3/04.12.2018) prevede la realizzazione di due edifici in linea per una SUL complessiva di circa 835 m², suddivisa in 10 appartamenti, dei quali 4 di circa 114 m² e 6 di circa 63 m², oltre accessori e garages.

Il progetto approvato per il lotto 6 (PdC n°4/04.12.2018) prevede la realizzazione di un edificio bifamiliare per una SUL complessiva di circa 225 m², suddivisa in 2 appartamenti di circa 112 m², oltre accessori e garages.

Fanno altresì parte del lotto terreni agricoli e boschivi non inseriti nella lottizzazione e che si estendono per una superficie di circa m² 4000, o quanti siano. Confini: Ballerini, Bellandi-Senzani, Comune di Vaglia, strada comunale di San Michele alle Macchie e strada vicinale di San Michele alle Macchie, s.a.

Viene trasferita pro quota indivisa anche la proprietà dei beni immobili costituiti da parcheggi e viabilità interna, soggetta a servitù di pubblico transito e aree a verde. Detti beni sono gravati dal passaggio di tubazioni per sottoservizi e linee a rete a servizio dei fabbricati della lottizzazione, come la rete fognaria, la rete idropotabile, la rete del gas metano, la rete telefonica, la rete illuminazione stradale ed Enel, etc. e, in particolare, da una tubazione di gas metano in alta pressione 12 bar, di proprietà Toscana Energia. Su dette aree è stata costituita servitù a favore del Comune di Vaglia con atto del Notaio Giulia Badini del 30.01.2019, rep. 18527/fasc. 6860.

Per le servitù costituite e gli oneri verso l'Amministrazione Comunale si fa pieno riferimento all'atto sopra citato, all'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Giuseppe Marcello Mariani del 19.11.2002, rep. 26424/fasc. 9590, all'atto dichiarativo di avveramento di condizione sospensiva ai rogiti del Notaio Tommaso Tavassi del 16.02.2006, rep. 33488/fasc. 9998, alla Convenzione ai rogiti del Notaio Tommaso Tavassi del 16.02.2006 rep. 33487/fasc. 9997 e al successivo Atto Riconoscitivo e di Proroga dei Termini della Convenzione ai rogiti del Notaio Tommaso Tavassi del 23.07.2010, rep. 37209/fasc. 12626.

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area edificabile è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €	<i>note</i>
39	526	seminativo	2	m ²	3265	13,49	10,96	intera
39	542	semin arb	2	m ²	1520	6,28	4,32	intera
39	88	bosco alto	4	m ²	1920	0,10	0,20	porzione

La porzione di particella 88 (su una parte dell'intera insiste un deposito dell'acquedotto a uso della lottizzazione) che è inserita nel lotto avrà una consistenza di circa m² 435, o quanti siano: la consistenza effettiva risulterà dal tipo di frazionamento che verrà predisposto per la stipula del rogito di trasferimento definitivo.

Le particelle 526 e 542 derivano dalle originarie particelle 90 e 96 a seguito del Tipo di Frazionamento e Mappale, redatto dal geom. Stefano Zanieri, approvato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data 10.12.2010, con il numero 2010/FI0359927 (protocollo mappale) e numero 2010/FI0359926 (protocollo frazionamento).

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia i terreni ulteriori (agricoli e boschivi) sono così individuati:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>Consistenza m²</i>	<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €	<i>note</i>
39	87	Pasc arb	2	1.600	0,41	0,17	porzione
39	88	Bosco alto	4	1.920	0,10	0,20	porzione
39	89	Pasc arb	2	970	0,25	0,10	intera

Di questi terreni porzione della particella 88 ricade nell'area edificabile di cui al lotto 5, come detto sopra e porzione è gravata dalla presenza di un deposito dell'acquedotto a servizio della lottizzazione. Detto deposito insiste anche su porzione della particella 87 e su porzione del sedime della strada vicinale di San Michele alla Macchia per il cui declassamento occorre una Delibera di Consiglio Comunale. Quindi l'effettiva consistenza della porzione delle particelle 87 e 88 verrà identificata a seguito del frazionamento che verrà predisposto per l'atto; così come l'effettiva consistenza del sedime della strada vicinale di San Michele alla Macchia occupato dal serbatoio verrà identificata a seguito dell'atto comunale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia, i parcheggi e la viabilità interna sono così identificati:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	528	seminativo	2	m ²	1470	6,07	4,93
39	543	semin arb	2	m ²	1105	4,57	3,14
39	546	semin arb	2	m ²	600	2,48	1,70

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia, le aree a verde sono così identificate:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	65	pascolo	2	m ²	190	0,02	0,02
39	527	seminativo	2	m ²	2345	9,69	7,87
39	535	seminativo	2	m ²	292	1,21	0,98

Sarà onere dell'aggiudicatario la realizzazione delle opere di urbanizzazione residue (PdC n°2/04.12.2018), delle quali è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta, il cui importo come da Computo Metrico Estimativo approvato dal Comune è pari a €175.924,85. Quindi l'aggiudicatario, subentrando nei titoli che abilitavano la realizzazione di tali opere, assumerà la figura di operatore lottizzante obbligato nei confronti del Comune, assumendosi l'onere della garanzia fideiussoria e il trasferimento a titolo gratuito delle aree e sottoservizi di competenza del Comune secondo la Convenzione e i successivi atti

Per la parte edificabile risultano rilasciati dal Comune competente vari titoli abilitativi per l'intervento edilizio a destinazione residenziale, quali meglio indicati nella perizia agli atti della procedura redatta dal dott. ing. Stefano Morelli e dal dott. arch. Enzo Cancellieri in data 16 maggio 2016, aggiornata in data 12 febbraio 2019 e giurata in data 19 febbraio 2019, aggiornata in data 08 aprile 2019 e giurata in data 17 aprile 2019.

Il tutto meglio descritto, anche ai fini della verifica della situazione edilizia ed urbanistica, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti e nei successivi aggiornamenti e integrazioni, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base Euro 480.000,00

Aumento minimo Euro 5.000,00

Deposito cauzionale Euro 48.000,00

Per il ritiro dei Permessi di Costruire rilasciati in data 4 dicembre 2018 la Procedura ha corrisposto l'importo degli oneri concessori pari ad **Euro 76.958,15** (settantaseimilanovecentocinquante e quindici centesimi), provvedendo al loro versamento alla Tesoreria Comunale.

L'importo sopra indicato **dovrà essere rimborsato dall'aggiudicatario** unitamente al saldo prezzo di aggiudicazione.

Fa parte del lotto oggetto di vendita anche un appezzamento di terreni ad uso agricolo-boschivo al quale viene attribuito il valore **di euro 1.000,00**, già incluso nel prezzo sopra indicato, e che verrà proporzionalmente aumentato in relazione agli aumenti ottenuti in sede di asta.

La procedura non garantisce, per il suddetto appezzamento di terreno agricolo, la libertà dello stesso da eventuali diritti di prelazione agraria spettanti per legge ai confinanti con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

L'aggiudicatario quindi, provvederà a propria cura e spese, ad espletare, entro il termine previsto per la stipula del rogito di trasferimento, gli adempimenti necessari a notificare agli eventuali confinanti imprenditori agricoli a titolo principale, l'avvenuta assegnazione a suo favore del suddetto terreno agricolo, sollevando la procedura da ogni onere, spesa e responsabilità a qualsiasi titolo derivante da un eventuale esercizio della prelazione agraria.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio delegato, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

Trattandosi di vendita forzata, 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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei terreni.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alla perizia in atti.

In ogni caso l'aggiudicatario subentrerà alla procedura negli obblighi verso il Comune di Vaglia derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione esistente; e sarà tenuto a sottoscrivere, per gli importi richiesti dal Comune di Vaglia, nuova garanzia fideiussoria a favore del Comune di Vaglia in sostituzione di quella già stipulata da Le Quinte srl e a trasferire a titolo gratuito le aree e sottoservizi di competenza del Comune secondo la Convenzione e i successivi atti.

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del concordato preventivo in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato notaio Giovanna Basile mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato in Firenze via Fra' Giovanni Angelico n.52 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze".

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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare chiusa al Notaio Banditore o ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Notaio Banditore, il numero della procedura, il lotto per il quale l'offerta è presentata e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 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, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Giovanna Basile nel giorno e nell'ora sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il quinto (**riduzione fino al 20%**).

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre il quinto), il Notaio inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, 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 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; 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 - 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, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Lilia Zanotti presso il suo studio in Firenze, Via La Marmora n. 29, del saldo prezzo entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Incaricato dott. Giovanna Basile con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla redazione del verbale d'asta pari ad Euro 500/00 oltre IVA e tassa d'archivio ed i diritti di accesso alla piattaforma RAN, pari ad Euro 300/00 oltre IVA

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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).

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'Art. 108, 1° comma, L.F.. In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

L'immobile dovrà essere dotato di certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Il trasferimento sarà soggetto ad IVA, tranne per l'importo corrispondente alle modeste aree non edificabili, che sarà soggetto ad imposta di registro.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura concorsuale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale presso il suo studio in Firenze Via La Marmorata n. 29, tel. 055 - 48.59.65 o sul sito internet www.astegiudiziarie.it e Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Lilia Zanotti

