

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Concordato preventivo n. 22/2016**

**Giudice Delegato: DOTT.SSA ROSA SELVAROLO**

**Commissario giudiziale: DOTT.EROS CECCHERINI**

**Liquidatore giudiziale: DOTT.GIULIANA PARTILORA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 21 aprile 2023 alle ore 9.00, dinanzi al notaio Giovanna Basile De Michelis, presso il proprio studio in Firenze via Fra' Giovanni Angelico n.52, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

Villa in Castiglione della Pescaia frazione Punta Ala, via dello Scoglietto, composta di due unità immobiliari a civile abitazione in unico corpo di fabbrica su due piani fuori terra oltre sottotetto, ampia terrazza panoramica, loggia tergale e laterale, centrale termica e resede esclusivo.

La villa è ubicata in posizione panoramica, a circa 350 metri in linea d'aria dal mare, di forma armonica e perfettamente inserita nel contesto circostante.

L'unità principale si sviluppa ai piani terreno, primo e sottotetto; quella di servizio al solo piano terreno.

I beni in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 78 particella 248

Sub.1, cat.A/7, cl.5, v.13,5, rendita euro 3.346,64

Sub.2, cat.A/2, cl.3, v.4, rendita euro 537,12.

In totale l'abitazione principale si sviluppa per circa mq.231,49, oltre vano scala, locali sottotetto, terrazza panoramica, corte tergale, logge, centrale termica e resede; l'abitazione di servizio si sviluppa per circa mq.42,03.

**Stato di possesso: libero.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa, e sue integrazioni, in atti, redatte dall'Arch. Roberto Sozzi che fanno 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 sono state rilevate difformità edilizie e catastali; sarà compito dell'assegnatario provvedere, se possibile, alla regolarizzazione urbanistica e al deposito di nuova planimetria catastale al fine di rappresentare e sanare esattamente lo stato dei luoghi; con oneri a proprio carico; la planimetria catastale andrà presentata prima della stipula del rogito di compravendita.**

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni:  
trascrizione n.8779 Reg.Part. del 6 novembre 2014 relativa a vincolo di destinazione  
trascrizione n.8803 Reg.Part. del 3 ottobre 2016 relativa a vincolo di destinazione  
trascrizione n.1434 Reg.Part. del 15 febbraio 2017 relativa a vincolo di destinazione;  
tutti a favore creditori Telemontimare srl;

trascrizione n.8190 reg.Part. del 1 ottobre 2015 relativa a preliminare di compravendita con scadenza 31 dicembre 2016;

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione n.12272 Reg.Part. del 9 dicembre 2019; a favore Intesa Sanpaolo, con cui viene chiesta la revoca dei vincoli di destinazione sopra indicati.

<b>Prezzo base</b>	<b>Euro 2.100.000</b>
<b>Aumento minimo</b>	<b>Euro 15.000</b>
<b>Deposito cauzionale</b>	<b>Euro 210.000</b>
<b>Prezzo base per le offerte residuali</b>	<b>Euro 1.850.000</b>

**Il deposito cauzionale rimane identico anche se viene presentata 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.

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.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Giovanna Basile De Michelis, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://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 Firenze, via Fra' Giovanni Angelico n.52, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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, 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) eventuali agevolazioni fiscali richieste

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Concordato preventivo n.22/2016**"
- 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

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 proprio studio in Firenze via Fra' Giovanni Angelico n.52, alle ore 9.00 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

Potranno comunque partecipare alla gara anche 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, tale offerta resterà ferma, per l'offerente, per i sessanta 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;
- 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, pur se pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i sessanta 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<sup>o</sup> comma e 182 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 dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative al verbale di aggiudicazione, tra cui quelle di utilizzo della

piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato; è altresì prevista a carico dell'aggiudicatario una provvigione ad Abilio S.p.A., costituita da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione, da versarsi a mezzo bonifico bancario entro 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione definitiva o entro la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

Oltre € 500.001,00: 1,5% oltre iva.

Fino a € 500.000,00: 2% oltre iva con un minimo di € 500,00.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., 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%.

#### **APE - CDU**

L'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e di 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, ipotecaria e catastale.

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.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Giuliana Partilora tel. 335.7414424- e-mail g.partilora@studiopartilora.it, e sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) gestito da abilio s.p.A. .

In alternativa, eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di Vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti anche alla società Abilio S.p.A. al numero 0546 1912424 o alla mail [info@quimmo.it](mailto:info@quimmo.it).

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Firenze, lì

2023

Il liquidatore giudiziale