

## TRIBUNALE DI FIRENZE

Procedura di composizione della Crisi da Sovraindebitamento V.G. n. 1154/2016

Accordo ex art. 7 Legge n.3/2012

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Liquidatore: Dott. Mario Montagni

\* \* \* \*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

#### SENZA INCANTO

#### PRESSO IL LIQUIDATORE

Il giorno **23 MAGGIO 2019** alle **ore 16,00**, dinanzi al Liquidatore, presso il suo studio posto in Empoli (FI), Via Giuseppe del Papa n.125, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### LOTTO 1

Piena proprietà di un compendio denominato “**Palagio**” posto in Toscana, Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) - frazione San Pancrazio, alla Via Malafrasca - composto da un fabbricato principale oltre a ulteriori otto distinti fabbricati aventi diverse destinazioni (cappella gentilizia, tettoie, fienili, alloggi rurali, stalletti). Il fabbricato principale è una villa del '600, oggi suddivisa in otto unità immobiliari destinate ad alloggi rurali, frantoio, cantina per imbottigliamento, essiccatore, depositi e locali accessori e di servizio. Il fabbricato secondario è una casa colonica su due livelli destinata ad alloggi rurali. Il tutto con accesso esclusivo.

Il valore complessivo di stima è pari ad euro 3.115.000,00.

##### LOTTO 2

Piena proprietà di un compendio denominato “**Cornuzzo**” posto in Toscana, Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) - frazione San Pancrazio, alla Via Malafrasca – composto da due fabbricati destinati ad attività turistico-ricettiva di Agriturismo. Il primo fabbricato si erge su due livelli fuori terra oltre cantina all'interrato e colombaia (al piano secondo) e si compone di 7 alloggi termosingoli. Il secondo fabbricato (ex fienile) si dispone su due livelli e comprende due unità. Il tutto circondato da un'ampia area scoperta di cui una parte lasciata a giardino, una parte lastricata e corredata da piscina e una parte destinata a parcheggio ed accesso esclusivo.

Il valore complessivo di stima è pari ad euro 1.505.000,00.

### LOTTO 3

Piena proprietà di un'unità immobiliare denominata **“Casellina”** posta in Toscana, Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) - frazione San Pancrazio, alla Via Malafrasca – composta da una casa colonica del '600 unifamiliare posta in posizione panoramica con accesso esclusivo, completa di rimessa, cantina, locali accessori e da un fienile.

Il valore complessivo di stima è pari ad euro 815.000,00.

\* \* \* \* \*

Gli immobili sopra descritti di cui ai **lotti 1 e 2** risultano al momento utilizzati per l'attività agricola/agrituristica con impegno sottoscritto di rilascio entro 120 giorni dalla provvisoria aggiudicazione. L'immobile di cui al lotto 3 risulta libero.

\* \* \* \* \*

I beni sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa redatta dal Geom. Niccolò Calamai, consultabile presso lo studio del Liquidatore e sui siti [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### Prezzo base e offerta minima

Lotto	Descrizione	Prezzo base	Offerta minima	Aumento minimo in caso di gara
1	IMMOBILE “PALAGIO”	€ 2.700.000,00	€ 2.180.500,00	€ 50.000,00
2*	IMMOBILE “CORNUZZO”	€ 1.340.000,00	€ 1.093.500,00	€ 25.000,00
3	IMMOBILE “CASELLINA”	€ 700.000,00	€ 570.500,00	€ 10.000,00

**Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

\* Il valore dell'immobile di cui al **lotto 2** è comprensivo degli arredi presenti nei locali, stimati in euro 40.000,00, i quali vengono venduti unitamente all'immobile.

\* \* \* \* \*

#### **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. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 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.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti o provvisori aggiudicatari.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Liquidatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12,00 del 22 maggio 2019** (giorno antecedente la vendita), offerta di acquisto in bollo in **busta chiusa**. L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Sovraindebitamento n. 1154/2016"** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

Il deposito si effettuerà presso lo Studio del Liquidatore posto in Empoli (FI) alla Via Giuseppe del Papa n. 125.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta per l'acquisto, firmata dall'offerente, 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); nel caso in cui l'offerente sia soggetto incapace di agire, l'offerta deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti muniti della debita autorizzazione giudiziale;
2. ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
3. indicazione del **LOTTO** per il quale l'offerta è proposta;
4. indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
5. indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare solo a mezzo procuratore legale ex art. 579 – ultimo comma – del C.P.C..

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Sovraindebitamento n. 1154/2016";
- 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.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle offerte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del liquidatore presso il suo studio nella data indicata del 23 maggio 2019, alle ore 16,00.

\* Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;

- \* in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;
- \* qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;
- \* ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);
- \* in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta si riterrà accolta a meno che entro il 30° giorno successivo alla data di apertura della busta il Liquidatore comunichi la non accettazione dell'offerta con raccomandata a.r. (o PEC) o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

#### **TRASFERIMENTO DEI BENI**

L'aggiudicazione, in ogni caso, deve intendersi provvisoria e, come tale, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del relativo atto di compravendita che dovrà essere stipulato di fronte ad un Notaio scelto dell'aggiudicatario ed a sue spese, e solo previo deposito nelle mani del Liquidatore del saldo prezzo (con le stesse modalità precedentemente indicate) **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria aggiudicazione**, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 13, comma 3, L. 2/2012, il Giudice, sentito il liquidatore e verificata la conformità dell'atto dispositivo all'accordo, autorizza lo svincolo delle somme e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui agli articoli 10, comma 1 e 12-bis, comma 3, e la cessazione di ogni altra forma di pubblicità. In ogni caso il giudice può, con decreto motivato, sospendere gli atti di esecuzione dell'accordo qualora ricorrono gravi e giustificati motivi.

#### **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

Se del caso i beni dovranno essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria

depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica, saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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.

Gli oneri fiscali (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (come, ad esempio, trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, volture catastali, spese di cancellazione dei gravami, compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, spese rogito notarile, ecc.) sono a carico dell'acquirente.

Le somme dovute a tali titoli dovranno essere versate dall'aggiudicatario al notaio rogante che provvederà all'esecuzione delle formalità, in occasione del rogito.

\* \* \* \*

Per maggiori informazioni contattare il Liquidatore Dott. Mario Montagni (tel. 0571-72755; mail [montagni@dottoricommercialisti.it](mailto:montagni@dottoricommercialisti.it)).

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

Firenze, 29 gennaio 2019.

Il Liquidatore

Dott. Mario Montagni  
