



TRIBUNALE DI FIRENZE

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

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Liquidatore: Dott. Mario Montagni

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **27 MAGGIO 2021** 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 pubblico incanto dei seguenti beni, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un LOTTO UNICO composto dai seguenti terreni e fabbricati:

1. **COMPENDIO IMMOBILIARE 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, essiccatoio, 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. L'immobile è meglio descritto e identificato catastalmente nella perizia estimativa redatta dal Geom. Niccolò Calamai (***lotto 1 della perizia***), consultabile presso lo studio del Liquidatore e sui siti www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it. Il valore complessivo di stima è pari ad euro 3.115.000,00.
2. **TERRENO AGRICOLO ANNESSO AL "PALAGIO" di Ha 0.99.43**, di forma pressoché triangolare, per circa Ha 0.46.00 destinato ad oliveto specializzato, nella porzione prospiciente via Malafrasca fino al complesso Palagio, e per la

restante parte incolto. L'oliveto, separato dalla strada da un'alta siepe di varie specie di cipressi si presenta in mediocri condizioni, avendo necessità di potature di ripristino. Il restante terreno è occupato da un terreno coperto di vegetazione spontanea, in parte risultante dall'estirpazione di un vigneto avvenuta nel 2014. Il terreno è meglio descritto e identificato catastalmente nella perizia estimativa redatta dal Dott. agronomo Paola Tempestini e dal Dott. Geom. Azeglio Castellini (**lotto 2 della perizia**), consultabile presso lo studio del Liquidatore e sui siti www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it. Il valore di stima è pari ad euro 50.000,00.

3. Esteso corpo di **HA 201.55.61 DI TERRENI AGRICOLI E FORESTALI**, che comprende al suo interno un capannone rurale ad uso rimessaggio delle macchine agricole ed un vecchio fabbricato diruto un tempo adibito a fornace, oltre a piccoli manufatti di varia natura e consistenza un tempo adibiti a cisterne, pozzi, ricoveri attrezzi, oggi in buona parte diruti e difficilmente identificabili per la vegetazione che li ricopre. Questo lotto forma un unico corpo, seppur attraversato dalla via Malafrasca, su due versanti collinari, l'uno a solatio verso il torrente Virginio ed uno a bacio verso il torrente Pesa, con l'esclusione del bosco distaccato di 2 ettari, all'incirca a 2 chilometri in linea d'aria verso l'abitato di Romita. All'interno di questo lotto vi sono delle "isole" di altre proprietà, per lo più intorno a vecchi fabbricati colonici, che però non influiscono negativamente sulla conduzione agricola dei terreni, non interrompendone la contiguità. Detti terreni sono meglio descritti e identificati catastalmente nella perizia estimativa redatta dal Dott. agronomo Paola Tempestini e dal Dott. Geom. Azeglio Castellini (**lotto 3 della perizia**), consultabile presso lo studio del Liquidatore e sui siti www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it. Il valore complessivo di stima è pari ad euro 2.632.000,00.

L'intero lotto è in affitto d'azienda con contratto scaduto il 31/12/2019 e prorogato di anno in anno. Al fine di salvaguardare la stagione viticola, la consegna dei beni potrà avvenire non prima della conclusione della stessa, e comunque entro il termine del 31/10/2021.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato in esso descritto per cui fa carico all'interessato l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo

ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

<u>PREZZO BASE D'ASTA, AUMENTO MINIMO E CAUZIONE</u>	
PREZZO BASE D'ASTA	Euro 4.500.000,00.=
AUMENTO MINIMO obbligatorio	Euro 50.000,00.=
DEPOSITO PER CAUZIONE	Euro 450.000,00.=

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, apparenti e non.

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., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

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.

Il lotto in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nelle perizie estimative in atti redatte (per PALAGIO) dal Geom. Niccolò Calamai e (per i TERRENI) dal Dott. agronomo Paola Tempestini e dal Dott. Geom. Azeglio Castellini che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica e catastale ed all'abitabilità dei beni, si rimanda alle perizie in atti, ribadendo che la vendita dei beni avviene nello stato di

fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, 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 all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie e nelle eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico dei partecipanti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso lo studio del Liquidatore posto in Empoli (FI), Via Giuseppe del Papa n.125, **entro le ore 12,00 del 26 MAGGIO 2021** (giorno antecedente la vendita), domanda di partecipazione all'incanto accompagnata dal deposito cauzionale di euro 450.000,00, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Sovraindebitamento n. 1154/2016".

Contenuto della domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail del partecipante persona fisica (se il partecipante è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); nel caso in cui il partecipante sia soggetto incapace di agire, la domanda 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 del partecipante persona giuridica, generalità del legale rappresentante;
- 3) indicazione del LOTTO per il quale la domanda di partecipazione all'incanto è proposta;

4) dichiarazione d'accettazione di tutte le condizioni di vendita riportate nell'avviso.

La domanda dovrà deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Sovraindebitamento n. 1154/2016**" pari ad **euro 450.000,00**;
- di una copia del documento d'identità del partecipante persona fisica;
- di una copia del documento d'identità del legale rappresentante del partecipante-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'incanto avverrà a cura del Liquidatore presso il suo studio posto in Empoli (FI), Via Giuseppe del Papa n.125 nella data indicata del 27/05/2021.

Si rende noto che la presentazione della domanda di partecipazione all'incanto comporta, anche in caso di unico partecipante, l'obbligo di offrire il prezzo base con l'aumento minimo.

Se l'offerente non partecipa all'incanto personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo (non si presenta o ritira la domanda in asta prima che si apra la gara con rilancio minimo obbligatorio), la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero; la restante parte (1/10) è trattenuta come somma sanzionatoria.

Per quanto non disposto nel presente avviso, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

In ottemperanza delle norme attualmente vigenti in materia di contenimento della diffusione del Covid-19, si avverte che i partecipanti all'incanto dovranno dotarsi di adeguati dispositivi di protezione individuale. In caso di necessità, la sede dell'incanto potrà essere variata.

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 di concerto con il Liquidatore e a spese dell'aggiudicatario, e solo previo deposito del saldo prezzo che dovrà avvenire **entro il termine del 30 settembre 2021 pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.**

Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto con cauzione del 10% entro il termine perentorio di dieci giorni, purché il prezzo offerto superi di almeno un quinto quello raggiunto nell'incanto. In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

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, provvederà ad emettere provvedimento di cancellazione dei gravami che sarà trascritto a cura e spese dell'acquirente. In ogni caso il Giudice può, con decreto motivato, sospendere gli atti di esecuzione dell'accordo qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

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.

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 di dette formalità, in occasione del rogito.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, che dovrà farvi fronte entro l'atto di

compravendita, ogni adempimento, ivi compreso l'eventuale A.P.E., necessario per addivenire alla stipula dell'atto notarile.

* * * *

Per maggiori informazioni contattare il Liquidatore Dott. Mario Montagni (tel. 0571-72755; mail montagni@dottoricommercialisti.it); pubblicità sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.asteimmobili.it - portale delle vendite pubbliche.

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

Firenze, 1.3.2021.

Il Liquidatore
(Dott. Mario Montagni):
