

**Tribunale di Firenze Sezione fallimentare**  
**Concordato Preventivo Reg. C.P. n. 24/2011**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Liquidatori Giudiziali: Dott. Paolo Pobega - Rag. Daniele Pucci**  
**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **27 aprile 2018** alle ore **10:30** e seguenti dinanzi al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, nei seguenti **lotti** e, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni sia rispetto allo stato manutentivo sia rispetto allo stato urbanistico in esse 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 LOTTI**

**LOTTO N. 1** (corrispondente al lotto n. 1 della perizia di stima)

Piena proprietà di area edificabile di circa mq. 2.347,30 la cui superficie prevista nel progetto è di mq. 810, per complessive 12 unità immobiliari, posto in Fucecchio, località Botteghe, così come meglio descritto nella perizia di stima conservata agli atti

**Prezzo base** **Euro 172.598,00**

**Aumento minimo in caso d'asta** **Euro 2.000,00**

**Offerta Residuale** **Euro 129.449,00**

**LOTTO N. 2** (corrispondente al lotto n. 2 della perizia di stima)

Piena proprietà di area edificabile di circa mq. 1.535,30 la cui superficie prevista nel progetto è di mq. 540, per complessive 8 unità immobiliari, posto in Fucecchio, località Botteghe, così come meglio descritto nella perizia di stima conservata agli atti

**Prezzo base** **Euro 86.707,00**

**Aumento minimo in caso d'asta** **Euro 1.000,00**

**Offerta Residuale** **Euro 65.030,00**

**LOTTO N. 3** (corrispondente al lotto 4 della perizia di stima)

Piena proprietà di porzioni di un Complesso Immobiliare ancora in costruzione (realizzato al 65% circa come da relazioni tecniche citate), che comprende 4 alloggi oltre a box auto, posti auto esterni e giardino, posto in Fucecchio, località Botteghe, così come meglio descritto nella perizia di stima conservata agli atti

**Prezzo base** **Euro 382.500,00**

**Aumento minimo in caso d'asta** **Euro 4.000,00**

**Offerta Residuale** **Euro 286.875,00**

**LOTTO N. 4** (corrispondente al lotto 5 della perizia di stima)

Piena proprietà di porzioni di un Complesso Immobiliare ancora in costruzione (realizzato al 65% circa come da relazioni tecniche citate), che comprende 4 alloggi oltre a box auto, posti auto esterni e giardino, posto in Fucecchio, località Botteghe, così come meglio descritto nella perizia di stima conservata agli atti

**Prezzo base** **Euro 322.500,00**

**Aumento minimo in caso d'asta** **Euro 4.000,00**

**Offerta Residuale** **Euro 241.875,00**

**LOTTO N. 5** (corrispondente al lotto 6 della perizia di stima)

Piena proprietà di porzioni di un Complesso Immobiliare ancora in costruzione (realizzato al 50% circa come da relazioni tecniche citate), che comprende 12 alloggi oltre a box auto, posti auto esterni, posto in Fucecchio, località Botteghe, così come meglio descritto nella perizia di stima conservata agli atti

**Prezzo base** **Euro 975.000,00**

**Aumento minimo in caso d'asta** **Euro 10.000,00**

**Offerta Residuale** **Euro 731.250,00**

**Le opere di urbanizzazione dell'intero comparto, con riferimento al computo metrico estimativo iniziale, ammontano a complessivi € 1.338.369,17, delle quali già realizzate per € 631.324,24 (la società venditrice partecipa per la quota del 66,85%)**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Si rappresenta che i lotti sopra descritti fanno parte di un intervento di edilizia economica e popolare in attuazione del programma integrato di intervento, di cui al Decreto Regionale n. 1484/2006, disciplinato del Comune di Fucecchio con avviso pubblico del 17/11/2005 e successivamente con la convenzione stipulata con atto a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 25 luglio 2007 rep. N. 119630, racc. N. 24769, registrata a Empoli il 10/08/2007 al n. 6537 serie 1T e trascritta in Pisa il 13/08/2007 e successivo atto di modifica sempre ai rogiti del medesimo notaio del 20/12/2007, rep. N. 120691, racc. N. 25465. L'offerente dichiara dunque di essere perfettamente edotto dei contenuti della convenzione e delle successive modifiche intervenute, nonché degli atti in queste richiamati e/o in base a queste approvati e rilasciati dal Comune di Fucecchio, di essere in possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Fucecchio per i soggetti partecipanti ed attuatori così come previsto dall'avviso pubblico emesso in data 17/11/2005, esonerando la società concordataria da qualsiasi responsabilità al riguardo (liberatoria da reiterare nell'atto di vendita). Conseguentemente, l'offerente prenderà atto che a seguito dell'acquisto del/i lotto/lotti in oggetto diventerà unico responsabile nei confronti del Comune e dei firmatari della citata convenzione e successive integrazioni del rispetto e dell'attuazione dei corrispondenti obblighi convenzionali, nei quali dovrà subentrare senza alcun vincolo di solidarietà con la cedente Procedura, che dunque sarà definitivamente liberata da ogni obbligo residuo al riguardo. Il subentro del cessionario negli obblighi convenzionali è sottoposto alla previa accettazione da parte del Comune; si prevede che gli effetti dell'aggiudicazione risulteranno condizionati al rilascio di tale autorizzazione comunale, difettando la quale, infatti non potrà procedersi alla cessione del/i lotto/lotti prescelto/i. Resta inteso che, in caso di motivata opposizione del Comune al subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali, l'aggiudicazione sarà revocata senza che da ciò possano derivare oneri, costi e/o responsabilità a carico della Procedura venditrice, che dunque sarà legittimata a verificare la possibilità di assegnare il/i lotto/lotti ad altro offerente. Gli immobili sono posti in vendita ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive. 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. E' 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. E' altresì esclusa la responsabilità della procedura liquidatoria per oneri o spese derivanti dalla eventuale necessità di sgombrare, rimuovere e/o smaltire beni mobili e/o sostanze di qualsiasi tipo e natura che risultassero presenti nell'area oggetto di trasferimento al momento della consegna; tali oneri o spese faranno dunque carico in via esclusiva e totale all'acquirente. Sarà onere dell'aggiudicatario completare le urbanizzazioni mancanti e comunque fare quanto necessario al buon esito dei collaudi. Nessuna responsabilità potrà essere imputata alla Procedura per la mancata realizzazione delle urbanizzazioni, per gli eventuali vizi e/o difformità di quelle già eseguite e/o per il mancato pagamento degli oneri corrispondenti e comunque per qualsiasi ulteriore inadempimento rispetto agli obblighi convenzionali, anche laddove tale circostanza dovesse comportare danno all'acquirente e/o ritardo nel conseguimento dei certificati di abitabilità/agibilità dei manufatti acquistati e/o costruiti (clausola liberatoria da inserire nell'atto traslativo). Conseguentemente, l'aggiudicatario di uno o più lotti, con la partecipazione all'asta dichiara di rendersi unico responsabile nei confronti del Comune di Fucecchio per l'attuazione dei corrispondenti obblighi convenzionali senza alcun residuo vincolo di solidarietà con la cedente Procedura che dunque sarà definitivamente liberata dall'attuazione della convenzione. In particolare, nell'ipotesi in cui, all'esito della procedura di vendita, uno o più lotti dovessero risultare invenduti e dunque residuare nella disponibilità della Procedura, si stabilisce che la quota di urbanizzazioni e/o oneri ad essi afferente (ossia afferente ai lotti rimasti invenduti) sarà proporzionalmente ripartita fra gli aggiudicatari dei lotti venduti nella misura necessaria a consentire loro la chiusura dei lavori ed il conseguimento delle licenze ed autorizzazioni (ivi comprese quelle di abitabilità e agibilità) delle unità immobiliari che avranno realizzato. Con la conseguenza che

laddove l'aggiudicatario abbia dovuto sostenere oneri o eseguire urbanizzazioni in misura superiore a quanto direttamente imputabile al proprio lotto e segnatamente abbia dovuto eseguire urbanizzazioni e/o sostenere oneri corrispondenti alla quota imputabile ai lotti rimasti invenduti e dunque residuati nella disponibilità della Procedura, potrà richiedere l'insinuazione del relativo credito alla Procedura medesima che, previo rituale accertamento dei presupposti e del relativo *quantum*, potrà ammetterlo con rango prededucibile a valere sul e fino alla concorrenza del ricavato della vendita dei predetti lotti rimasti invenduti. Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione ex Lege 865/1971 stipulata tra la società concordataria e il Comune di Fucecchio di cui sopra detto 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 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 Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://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 Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n. 2 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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. 24/2011 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 al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) 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 lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 24/2011 Tribunale di Firenze".

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE 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 Riccardo Cambi presso il suo studio in Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n. 2 alle ore 10:30 e seguenti del giorno sopra indicato. In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione. In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) 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.

##### **B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI**

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno esaminante dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purchè siano 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 all'aggiudicazione. In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali), 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 una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale). Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, 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 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 - 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. Paolo Pobega presso il suo studio in Firenze, Lungarno Vespucci n. 30 del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori a mezzo di n. 2 assegni circolari non trasferibili, uno per l'importo pari al saldo prezzo e l'altro di importo pari al fondo spese, entrambi intestati a "Concordato Preventivo n. 24/2011 Tribunale di Firenze", come determinati dai Liquidatori stessi, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione. La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene, che risultano da prospetto, agli atti della procedura, che è possibile richiedere alla società concordataria o al Notaio delegato.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Liquidatori Giudiziali possono 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% del maggior prezzo offerto), 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).

#### **REGIME FISCALE**

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto ad IVA quale impresa costruttrice. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura fallimentare 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita. Maggiori informazioni possono essere fornite dai Liquidatori Giudiziali presso la sede della società concordataria in Montelupo Fiorentino Via Sammontana n. 15, tel. 0571/9171, o sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).