

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE V
TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2024 RLG
Sentenza N. 16/2024 del 16/01/2024
Liquidazione Giudiziale MONTUCCHIELLI ENRICO E FIGLI SRL

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 15/04/2025 ore 10.00 dinanzi al notaio Beatrice Ceccherini, presso la sede del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, in Firenze, Via dei Renai n. 23, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

1) DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1:

Unità immobiliare ad uso garage/rimessa, ubicata in Empoli (FI), via Pio La Torre n. 11, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 13, Particella 2981, Subalterno 7, Categoria C/6

- Prezzo a base d'asta: **6.200,00** Euro;

- Aumento minimo: **300,00** Euro;

- Deposito cauzionale del 10%: **620,00** Euro;

- Prezzo base per offerte residuali: **4.650** Euro;

rinviano alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione del bene immobile oggetto di vendita; (in perizia redatta dall'Architetto Elena Mastrangelo, identificato come Lotto 4)

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 2. Terreni ubicati in Vinci (FI), VIA PIAGGE come di seguito identificati:

- o foglio 12 mappale 124 , qualità semin. Arb., classe 3, di superficie 3.470 mq, reddito Dominicale Euro 12,54, reddito Agrario Euro 8,96
- o foglio 12 mappale 125 , divisa in due porzioni, Totali di particella : Reddito dominicale Euro 1,36, Reddito Agrario Euro 1,19, Superficie 380 mq, Porzione AA R.D. Euro 1,30, R.A Euro 1,11, Superficie 359 mq, Seminativo, classe 3; Porz. AB, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,08, Superficie 21 mq, uliveto, classe 2.
- o foglio 12 mappale 176, qualità Seminativo, classe 2, di superficie 112 mq, reddito Dominicale Euro 0,67, reddito Agrario Euro 0,35;
- o foglio 12 mappale 230 , qualità Uliveto., classe 2, di superficie 1.200 mq, reddito Dominicale Euro 3,41, reddito Agrario Euro 4,34;
- o foglio 12 mappale 399 , divisa in due porzioni, Totali Particella: Reddito Dominicale Euro 4,72, Reddito Agrario Euro 3,70, Superficie 800 mq. Porz. AA R.D. Euro 3,57, R.A. Euro 2,24, Superficie 395 mq, Vigneto, classe 2. Porz. AB, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 1,46, Superficie 405 mq, uliveto, classe 2;
- o foglio 12 mappale 141 , qualità Seminativo., classe 3, di superficie 490 mq, reddito Dominicale Euro 1,77, reddito Agrario Euro 1,52;
- o foglio 12 mappale 175 , divisa in due porzioni, Totali Particella: Reddito Dominicale Euro 15,81, Reddito Agrario Euro 11,62, Superficie 2380 mq. Porz. AA R.D. Euro 2,61, R.A. Euro 3,33, Superficie 920 mq, Uliveto, classe 2. Porz. AB, R.D. Euro 13,20, R.A. Euro 8,29, Superficie 1460 mq, Vigneto, classe 2;

- o foglio 12 mappale 248 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 80 mq, reddito Dominicale Euro 0,29, reddito Agrario Euro 0,21;
- o foglio 12 mappale 249 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 1.085 mq, reddito Dominicale Euro 3,92, reddito Agrario Euro 2,80;
- o foglio 12 mappale 130 , qualità Bosco Ceduo, classe 4, di superficie 91 mq, reddito Dominicale Euro 0,02, reddito Agrario Euro 0,01;
- o foglio 12 mappale 131 , qualità Bosco Alto, classe 3, di superficie 510 mq, reddito Dominicale Euro 0,21, reddito Agrario Euro 0,08;
- o foglio 12 mappale 174, divisa in due porzioni, Totali di particella : Reddito dominicale Euro 0,23, Reddito Agrario Euro 0,21, Superficie 300 mq, Porzione AA R.D. Euro 0,13, R.A Euro 0,17, Superficie 47 mq, Uliveto, classe 2; Porz. AB, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,04, Superficie 253 mq, Bosco Alto, classe 3.
- o foglio 12 mappale 244 , qualità Uliveto, classe 2, di superficie 535 mq, reddito Dominicale Euro 1,52, reddito Agrario Euro 1,93;

- **Prezzo a base d'asta: 29.000,00 Euro;**
- **Aumento minimo: 500,00 Euro;**
- **Deposito cauzionale del 10%: 2.900,00 Euro;**
- **Prezzo base per offerte residuali: 21.750 Euro;**

rinviano alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (Perizia del geometra Fabio Bruschi);

. LOTTO 3. Terreni ubicati in Vinci (FI) VIA CAMPAGLIANA come di seguito identificati:

o foglio 31 mappale 479 , qualità Vigneto, classe 2, di superficie 120 mq, reddito Dominicale Euro 1,08, reddito Agrario Euro 0,68;

o foglio 31 mappale 481 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 40 mq, reddito Dominicale Euro 0,14, reddito Agrario Euro 0,10

o foglio 31 mappale 485 , qualità Uliveto, classe 3, di superficie 25 mq, reddito Dominicale Euro 0,04, reddito Agrario Euro 0,05;

o foglio 31 mappale 486 , qualità Uliveto, classe 3, di superficie 2 mq, reddito Dominicale Euro 0,01, reddito Agrario Euro 0,01;

o foglio 31 mappale 569 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 185 mq, reddito Dominicale Euro 0,67, reddito Agrario Euro 0,48

o foglio 31 mappale 2 , qualità Bosco Ceduo, classe 4, di superficie 230 mq, reddito Dominicale Euro 0,05, reddito Agrario Euro 0,04

- Prezzo a base d'asta: 1.500,00 Euro;

- Aumento minimo: 100,00 Euro;

- Deposito cauzionale del 10%: 150,00 Euro;

- Prezzo base per offerte residuali: 1.125 Euro;

rinviano alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (Perizia del geometra Fabio Bruschi);

2) 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, così come sarà a suo carico l'aggiornamento catastale.

3) MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Beatrice Ceccherini, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

4) MODALITÀ 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, Viale Lorenzo il Magnifico n. 10, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito 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.

5) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- a) 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)

- b) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- c) 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;
- d) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata mediante indicazione del lotto di riferimento;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- g) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie (esempio: prima casa, qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto)

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata Giovannini Sabrina";
- 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

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; 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 presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

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, presso la sede dell'ANDFIR, in Firenze, Via dei Renai n. 23, alle ore 10.00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'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.

NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
 - 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, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 20 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.

7) 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. 216 9^a comma CCII, e solo previo deposito a mani del Liquidatore 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 dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare

8) REGIME FISCALE

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.

Alla vendita dei beni si applicano le seguenti imposte:

Per i LOTTI 2 e 3, Imposta di registro 15%, ipotecarie e catastali in misura fissa (salvo agevolazioni per imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto);

Per il LOTTO 1, IVA 22% oltre ipotecaria e catastale (3%) salvo agevolazioni per uso come pertinenza abitazione;

Per visite degli immobili e per maggiori informazioni contattare lo studio del Liquidatore Dott. Marco Balduini tel. 055/5522938 - e-mail marcobalduini@studiobalduini.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 15/01/2025

Il Curatore

(Dott. Marco Balduini)