

TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
Concordato Preventivo n 1/2023
Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo
Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Torcini
Liquidatore Giudiziale: Dott. Enrico Terzani

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Si informa che la procedura concorsuale ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata per i beni immobili di seguito descritti e pertanto procederà alla procedura competitiva come sotto descritta.

Il giorno **27 maggio 2025, alle ore 10,00**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI POSTI IN VENDITA

APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO IN MONTECATINI TERME (PT)

L'immobile oggetto di acquisto è così meglio descritto:

Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma pressoché rettangolare adibito a parco giochi (ex Parco Savoia Vantini) denominato "Termeland", posto in comune e città di Montecatini Terme, ricompreso tra il viale Alessandro Bicchierai, la via Giacomo Leopardi, la via della Salute ed il viale Pietro Grocco. L'area ha una superficie catastale di mq.5.990, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 21, dal mappale 32 quale "seminativo arborato" di mq.5.990, reddito dominicale € 41,76.- e reddito agrario € 37,12.

Si precisa che nell'angolo sud-ovest dell'area insiste un rifugio antiaereo risalente alla seconda guerra mondiale, di proprietà di terzi, che non è oggetto della presente vendita.

Nell'offerta il Proponente intende acquistare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, attualmente condotto dal proponente in forza di un contratto di locazione stipulato il 29/10/2002 registrato a Pescia in data 22/11/2002 al n. 3114 serie III.

Restano comunque esclusi dal lotto tutti i beni di proprietà del proponente quali "accessori, ed impianti, dichiarati funzionanti, e dotati di certificazioni" peraltro citati nell'offerta.

- DESCRIZIONE CATASTALE -

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 21, dal mappale 32 quale "seminativo arborato" di mq.5.990, reddito dominicale € 41,76.- e reddito agrario € 37,12.

- STATO DI OCCUPAZIONE -

L'immobile è attualmente condotto dal proponente in forza di un contratto di locazione stipulato il 29/10/2002 registrato a Pescia in data 22/11/2002 al n. 3114 serie III, con scadenza in data 31 dicembre 2027

- SITUAZIONE URBANISTICA -

Il terreno, come emerge dalla perizia allegata, ricade in sottozona "fte – Attrezzature Termali Esistenti" di cui all'articolo 106 del NTA nonché all'interno della perimetrazione del piano di riqualificazione 8 di cui all'articolo 108 delle predette NTA

Per ogni ulteriore notizia, si rinvia al punto 8 della relazione tecnica di stima del Geom. Riccardo Romoli in data 27 ottobre 2022, agli atti della procedura, alla quale si rinvia.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2922 del Codice Civile.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO per il quale saranno accettate offerte migliorative, di almeno euro 5.000, rispetto al prezzo offerto dal Proponente e quindi non inferiori a:

Euro 175.000.=
(centosettantacinquemila/00)

Ai fini fiscali la vendita è soggetta ad IVA.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

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.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla

perizia redatta dal Geometra Riccardo Romoli in data 7 novembre 2022 che si intende integralmente richiamate.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che sul bene in oggetto grava trascrizione n.1081 del 20/4/2012 relativa ad Atto Unilaterale d'Obbligo, giusta quanto emerge dalla perizia del Geom. Riccardo Romoli, sopra citata, in base al quale il proprietario del terreno in oggetto, e l'utilizzatore, in merito alla richiesta di autorizzazione per l'installazione di tensostrutture e gazebo depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10.06.2003 n.206, *"si impegnano a rimuovere le strutture in oggetto nella eventualità di trasferimento della proprietà dell'immobile o di cessione della titolarità della suddetta azienda, obbligandosi altresì a comunicare al Servizio V dell'Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme entro 90 giorni le eventuali modificazioni nella proprietà dell'immobile o dell'azienda"*.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITÀ DI VENDITA

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

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, via Masaccio n.187, 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.

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 PEC 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. il numero o altro dato identificativo del lotto, della procedura e dell'ufficio giudiziario presso cui pende;
- d. la descrizione del bene;

- e. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere non inferiore al 10% della base d'asta e quindi a euro 17.500.= (diciassettemila cinquecento, virgola zero zero).
- h. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.
- i. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, ovvero gli estremi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TERME DI MONTECATINI SPA"; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i).

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare e quindi si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa**", ovvero
- della ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato "*Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa*", IBAN IT 89 N 08425 38080 000031717754", e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare, il bonifico bancario almeno 7 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte; qualora il bonifico non fosse visibile al momento dell'apertura delle buste l'offerta non sarà considerata valida.
- 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;
- di una visura aggiornata della società offerente, o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- dalla dichiarazione di essere edotto sui contenuti del bando, suoi allegati e delle perizie di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro documento utile ai fini della valutazione dell'offerta, compresa la documentazione richiesta dal Notaio banditore, che dovrà risultare idonea ai fini dell'adeguata verifica della clientela in materia di normativa antiriciclaggio, secondo quanto risulta dall'allegato al presente bando, pena l'esclusione dalla gara, a insindacabile giudizio del notaio banditore.

Per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza

Resta onere dell'offerente la verifica che sussistano le condizioni di reciprocità sia nel caso di offerente persona fisica straniero, che nel caso di offerente soggetto non personificato straniero.

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 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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso non siano presentate offerte migliorative si procederà alla aggiudicazione al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile;
- in presenza di offerte si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio di euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- 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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout 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 che si avrà solo con la stipula dell'atto di trasferimento una volta adempiuti gli obblighi di legge, ivi compreso il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore ex l. n. 392/78, prelazione che dovrà essere esercitata dal conduttore entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del verbale di aggiudicazione.

Il trasferimento di proprietà avverrà entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che comprende il periodo necessario per l'esercizio del diritto di prelazione.

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.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, bene immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Liquidatore Giudiziale:

- a) Sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
- b) Sui seguenti quotidiani: La Nazione ed. di Pistoia; Corriere della Sera nazionale;
- c) Sui seguenti siti internet: www.termemontecatini.it; www.astegiudiziarie.it;

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle relazioni peritali e nei loro allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso e suoi allegati

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi alla società, con sede in Montecatini-Terme, Viale Verdi, P.E.C. direzione.generale@pec.termemontecatini.it;

La procedura non riconosce nessun compenso per eventuali mediazioni mobiliari ed immobiliari.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.termemontecatini.it, www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Studio Terzani – Via Turri n° 62, Scandicci – Firenze al

recapito telefonico 055/2579659.e.mail enricoterzani@commercialisti.fi.it PEC:
enrico.terzani@odcecfirenze.it

Firenze, lì 24 marzo 2025

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Enrico Terzani)



