

## 1. INVITO AD OFFRIRE

1.1. Il sottoscritto Avvocato Gianni Tognoni del Foro di Massa, domiciliato in Carrara via Ingolstadt 19, codice fiscale TGNGNN70L31B832B, pec [avvgiannitognoni@cnfpec.it](mailto:avvgiannitognoni@cnfpec.it), (d'ora in poi anche Avvocato Delegato) rende noto che la Società Mandante, Coop. Agricola IL FORTETO Società Agricola Cooperativa P.I. e C.F. IT 01408150488 iscrizione al registro delle imprese di Firenze n. 01408150488 (d'ora in poi anche FORTETO), attualmente in fase di composizione negoziata ex artt.12 e seguenti CCII presso il Foro di Firenze, con esperto nominato nella persona del Dr. Lorenzo Gambi di Firenze, intende stipulare un contratto di vendita avente ad oggetto in via inscindibile la piena proprietà dei beni immobili, terreni e fabbricati, meglio descritti nel punto 2 che segue, posti in Comune Dicomano.

1.2 Il tutto contro il pagamento del prezzo complessivo di almeno euro 690.000,00 (diconsi euro seicentonovantamila), da versarsi:

- quanto ad almeno euro 185.000, 00 al contratto preliminare da stipularsi in sede notarile entro il termine del 20 giugno 2023;
- quanto al saldo di almeno euro 505.000,00 entro il rogito notarile da perfezionarsi entro il termine del 28 luglio 2023.

1.3 Le offerte di acquisto, che dovranno risultare irrevocabili sino al 23 giugno 2023, dovranno pervenire, con le modalità in appresso descritte, entro l'improrogabile termine del 16 giugno 2023.

In caso di più offerte, i predetti termini slitteranno, alla luce della necessità di gara tra offerenti di cui al successivo punto 6, rispettivamente al 23 giugno e 31 luglio 2023.

1.4 I beni, al rogito di compravendita, risulteranno liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti trascrizioni:

- a) trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 5 febbraio 1988 n. 2751 Reg. Part. relativa ad atto d'obbligo a favore del Comune di Vicchio a carico degli immobili identificati nel Comune di Vicchio foglio 102 particelle 66, 67 e 99;
- b) trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 5 marzo 1999 n. 4107 Reg. Part. relativa ad atto d'obbligo a favore del Comune di Dicomano a carico degli immobili identificati nel Comune di Dicomano foglio 19 particelle 8, 32, 33 e 34;
- c) trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 17 novembre 2008 n. 32814 Reg. Part. relativa ad atto d'obbligo a favore del Comune di Vicchio a carico fra l'altro di tutti gli immobili sopra descritti;
- d) trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 27 luglio 2022 n. 24556 Reg. Part. relativa a servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante fra l'altro sull'immobile identificato nel Comune di Dicomano foglio 20 particelle 20;
- e) trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 27 luglio 2022 n. 24557 Reg. Part. relativa a servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante fra l'altro sull'immobile identificato nel Comune di Dicomano foglio 20 particelle 230.

1.5 Si segnala che potrebbero sussistere soggetti aventi diritto alla prelazione agraria e pertanto il già menzionato contratto preliminare dovrà essere notificato ai potenziali aventi diritto ai sensi di legge.

## 2. DESCRIZIONE BENI IN VENDITA

Il lotto inscindibile è costituito da terreni e fabbricati

- **211 ha circa di terreni così classificati:** 150,4 pascolo, 52,3 seminativo, 5,1 castagneto, 1,7 vigneto, 0,9 bosco, 0,2 incolto.
- **Fabbricato ad uso agriturismo** composto da cinque appartamenti, due più grandi al Piano Terreno (tre vani più servizi) e tre più piccoli al Piano Primo (due vani più servizi), con ingresso e scale a comune, con ampio resede circostante dotato di piccola piscina naturale ovvero con depurazione dell'acqua mediante fitodepurazione, con servizi e locali ad uso comune situati in un fabbricato antistante. Il fabbricato è in muratura portante di vecchia costruzione (ex abitazione rurale) ristrutturato e rinnovato completamente nel 2001, con finiture di tipo tradizionale, facciata in pietrame misto faccia vista, intonaco interno, pavimenti in cotto, solai e tetto in laterocemento, infissi esterni ed interni in legno, impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori, in buone condizioni di manutenzione; consistenza (superficie lorda) circa mq 388. Al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano il bene sopradescritto risulta così censito: Foglio di Mappa 19 Particella 32, Cat. D/10.
- **Fabbricato di vecchia costruzione**, ristrutturato e rinnovato completamente nel 2001, ad uso agriturismo a servizio e compendio del fabbricato posto di fronte che ospita n° 5 appartamenti per agriturismo, costituito da: un piano seminterrato ove si trova la centrale termica per gli appartamenti suddetti e un locale quale lavanderia comune; un piano terreno con un unico ampio locale ad uso sala comune per gli ospiti dell'agriturismo. Il fabbricato è in muratura portante con tetto in legno lasciato a vista e caratterizzato da capriate, facciate in pietrame misto a faccia-vista, intonaco interno, pavimenti in cotto, infissi interni ed esterni in legno, impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto di riscaldamento nella sala comune a radiatori e anche con ampio-tradizionale caminetto; in buone condizioni di manutenzione; consistenza (superficie lorda): circa mq 52 piano terreno (Hm = 3,25 ml); circa mq 52 piano seminterrato (H = 2,10 ml).
- **Officina – Rimessa mezzi** Capannone prefabbricato costruito nel 1989 destinato a officina per i mezzi aziendali nonché deposito-magazzino mezzi agricoli vari, suddiviso in tre zone comunicanti, dotato di un piccolo locale servizi con relativo soppalco, costituito da una struttura prefabbricata in acciaio del tipo a tunnel di vecchia concezione coperta con lastre ondulate in acciaio catramato e ricoperte sull'esterno con foglio di alluminio, infissi in ferro e vetro, pavimenti in cemento e impianto elettrico di tipo industriale, il tutto in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; consistenza (superficie lorda) circa mq 950 (Hm = 4,80 ml); il fabbricato risulta inserito nel P.O. in zona agricola come fabbricato agricolo da Piano Attuativo vigente al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene sopradescritto risulta così censito: Foglio di Mappa 102 Particella 353, Cat. D/10, Rendita € 2.998,00.

## 3. PERIZIE DI STIMA

3.1 I terreni e i fabbricati posti in vendita sono meglio descritti nelle perizie di stima redatte dal Dott. For. Giuseppe Ronconi, dal dott. Luca Meucci e dall'Ing. Claudio Chelazzi, consultabili presso lo studio dello scrivente, previa sottoscrizione e rilascio di apposita Manifestazione Interesse (LOI) e Accordo di Riservatezza (NDA, Non Disclosure Agreement), qui allegati per formare parte integrante e sostanziale del presente bando.

#### 4. COME SI PRESENTA L'OFFERTA

4.1 Il soggetto interessato a presentare un'offerta per l'acquisto immediato dei terreni e dei fabbricati di cui al precedente punto 2), previa sottoscrizione e rilascio della LOI e dell'NDA di cui sopra, potrà prendere visione della documentazione disponibile presso lo scrivente avvocato e di quella, ulteriore, che eventualmente ritenesse di interesse (previo accordo con lo scrivente e con la Società Mandante ) e dovrà formalizzare la propria irrevocabile offerta sino alla data del 23 giugno 2020, versandola cauzione di cui al punto 4.3 che segue.

4.2 Il deposito dell'offerta deve essere effettuato, entro il perentorio termine del 16 giugno 2023 presso lo Studio dello scrivente Avvocato Gianni Tognoni posto in Carrara via Ingolstadt n. 19, nei giorni lavorativi nell'orario di ufficio (mattina dalle 9,00 alle 13,00; pomeriggio dalle 15,00 alle 18,00) e previo appuntamento telefonico.

4.3 L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal deposito di cauzione di importo non inferiore ad euro 69.000,00 (diconsi euro sessantanovemila/00) effettuato a mezzo assegno circolare intestato all' Avvocato Delegato scrivente, importo che in caso di aggiudicazione con stipula del contratto preliminare sarà imputato in conto prezzo; diversamente , qualora l'aggiudicazione avvenga a favore di terzi soggetti ovvero FORTETO non accetti l'offerta , sarà prontamente restituito all'offerente; qualora invece l'offerente, in caso di aggiudicazione , si rifiuti di stipulare il contratto preliminare , il deposito sarà incamerato da FORTETO a titolo di speciale penale , salvo comunque il diritto a percepire ogni eventuale maggior danno.

4.4 L'offerta, che dovrà essere unica, potrà anche essere presentata da più soggetti; nel qual caso deve essere indicata la modalità di intestazione dei singoli beni avvertendo che, in mancanza, l'intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti, in pari quota tra loro.

#### 5. CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

5.1 L'offerta deve contenere: a) i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico;

b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, anche quanto ad acconto al contratto preliminare, agli importi indicati sopra al punto 1;

- c) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN su cui l'Avvocato Delegato potrà effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- d) un proprio recapito telefax o PEC a cui l'Avvocato Delegato effettuerà le comunicazioni.

5.2 All'offerta dovrà essere allegato:

- l'assegno circolare relativo alla cauzione effettuata;
- le fotocopie di un valido documento di identità e del codice fiscale degli offerenti, se persone fisiche;
- la fotocopia di un valido documento di identità del legale rappresentante ed una fotocopia della visura C.C.I.A.A. aggiornata, se del caso integrata dalla necessaria delibera assembleare o del CdA.

## 6. COME SI AGGIUDICANO I BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

6.1 Nel caso in cui entro il perentorio termine di cui al punto 4.2 pervengano più proposte valide, lo scrivente Avvocato provvederà ad istruire l'asta tra tutti gli offerenti, aggiudicando i beni immobili posti in vendita al maggior offerente.

6.2 L'asta si terrà presso lo Studio dello scrivente Avvocato posto in Carrara, via Ingolstadt n. 19, il giorno 19 giugno 2023 h.11,00, con rilancio minimo pari a euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

6.3 Dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, cioè attraverso l'accettazione dell'offerta - singola o da esito gara sub 6.2 – ad opera di FORTETO, l'Avvocato Delegato provvederà a darne notizia all'aggiudicatario attraverso invio via pec dell'accettazione dell'offerta da parte di FORTETO.

## 7. CONDIZIONI DI VENDITA

7.1 I beni immobili saranno alienati, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, anche in riferimento alla L. n.47/85, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

7.2 Contestualmente alla vendita, sarà costituita la servitù prediale meglio descritta al precedente art. 1 punto (b).

7.3 Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

7.4 Eventuali oneri condominiali arretrati faranno carico a FORTETO.

7.5 I beni immobili oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nelle perizie in atti che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

7.6 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti.

7.7 Il presente avviso non costituisce obbligo per FORTETO o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento dell'aggiudicazione definitiva e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di consulenze o mediazioni.

7.8. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

## 8. REGIME FISCALE

8.1 La vendita è soggetta ad imposta di registro e ad imposte ipotecarie e catastali.

8.2 L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata al rilascio delle eventuali autocertificazioni previste dalla legge da effettuarsi in allegato all'offerta di acquisto.

8.3 In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla data di redazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per FORTETO e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## 9. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

9.1 L'aggiudicatario dovrà versare: 1) l'acconto offerto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro la prevista data di stipula del contratto preliminare ;2) il saldo prezzo offerto entro la prevista data di stipula del contratto definitivo di vendita.

## 10. SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)

10.1 Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (come, a titolo esemplificativo, trascrizione in conservatoria dell'atto di compravendita, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, nonché competenze notarili per i due atti di cui al punto 1).

10.2 Sono a carico della venditrice esclusivamente le spese dell'Avvocato Delegato.

PER SAPERNE DI PIU':

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio dell'Avvocato Delegato tel. 0585680005.

Allegati:

- Perizie tecniche dei beni sub 2;
- LOI e NDA sub 3.

In Vicchio – Carrara, il giorno 1 giugno 2023

L'AVVOCATO DELEGATO