

BANDO LOTTO 2

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Avvocato Gianni Tognoni, del Foro di Massa, domiciliato in Carrara via Ingolstadt 19, codice fiscale TGNGNN70L31B832B, pec 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, iscritta al registro delle imprese di Firenze n. 01408150488 (d'ora in poi anche FORTETO), attualmente in composizione negoziata ex artt. 12 e seguenti Codice delle Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, presso il Foro di Firenze, con esperto nominato nella persona del Dr. Lorenzo Gambi di Firenze,

intende stipulare un contratto di vendita

la piena proprietà di un edificio agricolo ad uso residenziale con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano, un edificio agricolo destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio, un lago denominato Caldeta, posto in comune di Vicchio, un appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio, dietro pagamento del **prezzo complessivo di almeno euro 700.000,00** (diconsi euro settecentomila), da versarsi:

- (i) quanto ad almeno euro 150.000,00 al contratto preliminare da stipularsi in sede notarile entro il termine **del 5 marzo 2024**;
- (ii) quanto al saldo entro il rogito notarile da perfezionarsi entro il termine del **30 aprile 2024**.

Le offerte di acquisto, che dovranno risultare irrevocabili sino al giorno **29 febbraio 2024**, dovranno pervenire, con le modalità in seguito descritte, entro il termine, perentorio e non prorogabile, del **19 febbraio 2024**.

I beni, al momento del contratto definitivo di compravendita, risulteranno liberi da iscrizioni di ipoteche o trascrizioni di pignoramenti o domande giudiziali; al momento, è in essere Garanzia ipotecaria in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, limitatamente all'edificio agricolo denominato Riconi.

La procedura di invito ad offrire e la conseguente compravendita avverrà in forza delle seguenti disposizioni:

1. DESCRIZIONE BENI IN VENDITA

1.1 Il lotto in vendita è costituito da quattro compendi immobiliari:

a2) edificio agricolo ad uso residenziale con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano

b2) edificio agricolo destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio

c2) lago denominato Caldeta, posto in comune di Vicchio

d2) appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio.

In particolare, si richiede l'acquisto:

a2) edificio con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano foglio 19 particelle 125 e 130. L'abitazione è allacciata all'acquedotto privato del Forteto e pertanto l'acquirente dovrà partecipare alle spese di gestione dell'acquedotto o decidere di staccarsi costruendo un pozzo privato, inoltre l'edificio è sprovvisto di caldaia che dovrà essere installata dall'acquirente, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica l'edificio risulta allacciato ma potrebbe essere necessaria la richiesta di un nuovo contatore.

b2) edificio destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio foglio 102 particelle 338 (stalla), 79, 336 parte e 347 parte, che dovranno essere frazionati creando un resede alla stalla che sarà venduto in piena proprietà e creando una viabilità interna che sarà ceduta in quota di 1/3 come da mappa allegata. La stalla è allacciata al pozzo (posto sulla particella 347) che fornisce anche altri edifici ed il Forteto stesso, l'acqua sarà sempre fornita da Forteto e sarà contabilizzata all'acquirente al prezzo applicato da Pubblacqua per le utenze domestiche, un residente, tariffa agevolata da 0 a 19 mc scontata del 25%, (che in questo momento è pari a € 0,68 a mc), l'acquirente potrà decidere di staccarsi costruendo un pozzo privato, l'edificio è privo di impianti di riscaldamento, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica un nuovo contatore dovrà essere richiesto a cura e spese della parte acquirente, il Forteto concederà tutte le servitù necessarie per tale operazione. Una porzione della proprietà da cedere è stata ceduta in affitto sino al 2034, sino a quando la porzione sarà mantenuta in affitto sarà riconosciuto all'acquirente un canone di € 1.000,00 annuo.

c2) lago Caldeta, posto in comune di Vicchio foglio 91 particelle 69 e 54, saranno garantite le servitù necessarie al trasporto dell'acqua dal lago alle proprietà dell'acquirente e la servitù per l'accesso con strada larga 4 m (come indicato in carta), si precisa inoltre che una parte dell'acqua è diretta verso la serra di proprietà del Forteto e tale servitù sarà mantenuta per non oltre due anni dall'atto di cessione del lago. Tutte le spese di adeguamento e manutenzione del lago faranno capo alla parte acquirente.

d2) appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio di 266.310 mq di terreni così suddivisi: 5.098 mq incolto produttivo, 5.751 mq di pascolo arborato, 41.250 mq di seminativo arborato ed i restanti 214.211 mq di seminativo.

1.2 Le particelle richieste in vendita necessitano di frazionamento per escludere dalla vendita il depuratore posto sulla particella 108, come già detto ricadono tutte in comune di Vicchio, foglio 102, particelle: 8, 9, 10, 11, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 105, 106, 107, 108 parte, 109, 120, 121, 122, 123, 127, 128, 129, 130 e 131; inoltre viene aggiunta nella vendita la particella 169 del foglio 89 facente parte dello stesso corpo di terreno, a compensazione della porzione esclusa per la presenza del depuratore. Sulla particella 108 è presente un pozzo del quale si mantiene il diritto di attingimento, inoltre i beni sono venduti con tutte le servitù esistenti e quelle che saranno costituite "per destinazione del padre di famiglia", in particolare sarà istituita una servitù di passo sulla strada che conduce al depuratore ed al pozzo prima descritti, della larghezza di m 4 (come indicato in carta).

2. PERIZIE DI STIMA

2.1 Il lotto posto in vendita risulta meglio descritto nelle perizie di stima redatte dal dott. Enzo Tretola consultabili presso lo studio dello scrivente.

3. COME SI PRESENTA L'OFFERTA

3.1 Il soggetto interessato a presentare un'offerta per l'acquisto immediato del lotto di cui al precedente punto 2), 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 19 febbraio 2024, versandola cauzione di cui al punto 3.3 che segue.

3.2 Il deposito dell'offerta deve essere effettuato tramite posta certificata, entro il perentorio termine del 19 febbraio 2024, alla PEC dell'Avvocato Gianni Tognoni, avvgiannitognoni@cnfpec.it.

3.3 L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal deposito di cauzione di importo non inferiore ad euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00) effettuato a mezzo assegno circolare da consegnare presso gli uffici della Cooperativa Agricola Il Forteto, oppure mediante bonifico bancario presso il conto corrente intrattenuto da IL FORTETO presso Banca Intesa San Paolo IBAN IT85Y0306937826000000001864, con causale deposito cauzionale Lotto 2. L'importo versato a titolo di deposito, 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 IL FORTETO non accetti l'offerta, sarà prontamente restituito all'offerente.

3.4 Qualora invece l'offerente, in caso di aggiudicazione, si rifiuti di stipulare il contratto preliminare, il deposito sarà incamerato da IL FORTETO a titolo di speciale penale, salvo comunque il diritto a percepire ogni eventuale maggior danno.

3.5 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.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

4.1 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 PEC a cui l'Avvocato Delegato effettuerà le comunicazioni.

4.2 All'offerta dovrà essere allegato:

- 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.

- la contabile bancaria riguardante l'avvenuto bonifico presso il conto corrente della Cooperativa Agricola Il Forteto, del deposito cauzionale concernente l'offerta.

5. COME SI AGGIUDICANO I BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

5.1 Nel caso in cui entro il perentorio termine di cui al punto 3.2 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.

5.2 L'asta si terrà presso lo Studio dello scrivente Avvocato posto in Carrara, via Ingolstadt n. 19, **il giorno 21 febbraio 2024, ore 11.00**, con rilancio minimo pari a euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

5.3 L'avvenuta aggiudicazione definitiva, attraverso l'accettazione dell'offerta, singola o all'esito di gara tra più offerenti, risulterà da apposito verbale contestuale con la sottoscrizione de Il FORTETO redatto dall'Avvocato Delegato, che provvederà in ogni caso a dare notizia all'aggiudicatario anche attraverso invio di apposita pec, con invio entro 120 minuti dalla chiusura delle operazioni di aggiudicazione.

6. CONDIZIONI DI VENDITA

6.1 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.

6.2 I terreni sono ceduti con tutte le servitù attive e passive presenti.

6.3 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.

6.4 Eventuali oneri condominiali arretrati faranno carico a IL FORTETO.

6.5 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.

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

6.7 Il presente avviso non costituisce obbligo per IL 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.

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

7. REGIME FISCALE

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

7.2 L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata al rilascio delle eventuali autocertificazioni previste dalla legge.

7.3 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 IL FORTETO e senza diritto alla risoluzione della vendita.

8. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

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

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

9.1 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 gli atti di cui al punto 1).

9.2 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, telefono 0585680005, mail: g.tognoni@tpartners.it.

Allegati: Perizie tecniche dei beni;

In Vicchio – Carrara, il giorno 26 gennaio 2024

L'AVVOCATO DELEGATO

Avv. Gianni Tognoni

