TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 17/2016

“MABESSA S.R.L.” in liquidazione

con sede in Monte San Savino, via Conte Cungi n. 72

***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta rag. Simona Favilli, iscritta all’ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo al n. 483, con studio in Arezzo (AR), via Martiri di Civitella n. 3, tel. e fax 0575370107, cell. 3394785841, e-mail simona.favilli@studiomilanini.com, PEC simona.favilli@pec.it,

vista la sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Arezzo in data 26 febbraio 2016 e depositata il 27 febbraio 2016, della società “MABESSA S.r.l.” in liquidazione, con sede in Monte San Savino (AR), via Conte Cungi n. 72, codice fiscale 01457190518, con cui è stata nominata la scrivente professionista quale curatore;

visto il programma di liquidazione in data 24 agosto 2016, approvato ed autorizzato dal Giudice delegato, in funzione sostitutiva del comitato dei creditori, con provvedimento in data 9 settembre 2016;

visto il supplemento al programma di liquidazione del 30 novembre 2017, approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato, in funzione sostitutiva del comitato dei creditori, con provvedimento del 12/12/2017

A V V I S A

che il giorno **03 (tre) maggio 2018 (duemiladiciotto), alle ore quindici (15:00)**, dinanzi al notaio Michele Tuccari, nel suo ufficio in Arezzo, via Vittorio Veneto 5, si darà luogo alla vendita degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità appresso indicate.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto unico del valore complessivo di euro 785.600,00

Composto da:

1) Complesso immobiliare valutato complessivamente euro 1.500.000,00, come da perizia redatta dalla geom. Patrizia Galli, depositata il 21 luglio 2016 , ***al prezzo ribassato di €. 768.000,00***

- **in Comune di Monte San Savino, via Conte Cungi n. 72**, all'interno delle mura del centro storico del Comune di Monte San Savino, complesso immobiliare di antica costruzione, confinante con via Conte Cungi, via Delle Scalette e via Zanetti, nel passato destinato a Monastero delle Suore Benedettine e successivamente trasformato principalmente in attività ricettiva-culturale.

Il fabbricato si articola su più piani ed è costituito da locali aventi le seguenti destinazioni:
- magazzini (ex scuola di musica), posti ai piani seminterrato, terreno e primo (piano terreno e primo catastale) con accesso da piazza della Docce e da via delle Scalette e composti da due ampi locali, uno a piano, da una soffitta e da due lastrici solari;
- ristorante, posto al piano terreno (piano seminterrato catastale) con accesso da via delle Scalette e composto da ingresso-reception, n. 2 sale da pranzo, una cucina, servizi igienici, guardaroba, cantina, magazzino e loggiati esterni;
- albergo, posto ai piani primo e secondo (piani terreno e primo catastale) con accesso da via Conte Cungi e composto da ingresso e disimpegni a comune, reception, sala conferenze, bar, n. 12 fra camere e suite, sauna, zona soggiorno, magazzino, deposito e giardino esterno;
- sala della musica (ex Chiesa), posta ai piani primo, secondo e terzo (piani terreno, primo e secondo catastale), con accesso da via Conte Cungi e composta da locali per manifestazioni e conferenze e da due piccoli servizi igienici;
- abitazione, posta al piano primo (piano terreno catastale) con accesso a comune da via Conte Cungi e composta da ingresso, angolo cottura-pranzo-soggiorno, tre vani utili, un servizio igienico ed un ripostiglio;
- abitazione, posta al piano secondo (piano primo catastale) con accesso da scala interna e composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, camera con bagno, piccolo servizio igienico, disimpegno e terrazza.

Detti immobili risultano censiti in catasto fabbricati come segue:
Comune di Monte San Savino, **foglio 57**,
- **particella 91 subalterno 12**, categoria **A/3**, classe **4**, vani **6**, superficie catastale mq. 164, rendita catastale **euro 418,33**;
- **particella 90 subalterno 5, particella 91 subalterno 11 e particella 227**, graffate tra loro, categoria **D/2**, rendita catastale **euro 41.320,00**;
- **particella 91 subalterno 10 e particella B subalterno 3**, tra loro graffate, categoria **B/7**, classe **U**, metri cubi **1.637**, superficie catastale mq. 572, rendita catastale **euro 1.437,25**;
- **particella 90 subalterno 6**, categoria **A/3**, classe **4**, vani **7**, superficie catastale mq. 163, rendita catastale **euro 488,05**;
- **particella 92 subalterno 4**, categoria **C/2**, classe **2**, mq. **189**, superficie catastale mq. 247, rendita catastale **euro 536,86**;
- **particella 92 subalterno 5**, categoria **C/2**, classe **2**, mq. **332**, superficie catastale mq. 294, rendita **euro 943,05**;
- **particella 92 subalterno 6**, area urbana di mq.27.

2) Mobili ed attrezzature a corredo del complesso immobiliare, quali risultano dall'inventario agli atti della procedura, per un valore stimato di euro 34.000,00, come risulta dalla perizia del perito industriale Paolo Vangelisti in data 12 luglio 2016, ***al prezzo ribassato di €. 17.600,00***

VINCOLI E GRAVAMI

Il compendio immobiliare risulta assoggettato al vincolo di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, ora decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, con:
- Decreto Ministeriale in data 27 marzo 1985, trascritto ad Arezzo il 14 maggio 1985, al numero 3.374 di particolare;

- Decreto Ministeriale in data 26 ottobre 2007, n. 342/2007, trascritto ad Arezzo il 14 novembre 2007, al numero 15.480 di particolare;
nonché soggetto alle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni all'alienazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, in data 24 ottobre 2005 (relativa all'atto di compravendita a rogito notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 19 dicembre 2005, repertorio n. 2.868, trascritto ad Arezzo il 3 gennaio 2006, al n. 103 di particolare), ed in data 12 dicembre 2007, n. 394/2007, trascritta il 25 febbraio 2008, al n. 2.507 di particolare (relativa all'atto di compravendita a rogito notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 17 dicembre 2007, repertorio n. 6.653, trascritto ad Arezzo il 21 dicembre 2007, al n. 17.391 di particolare).

Pertanto il trasferimento verrà comunicato, ai sensi dell'articolo 59 del predetto decreto legislativo 42/2004, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, e la sua efficacia sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante allo Stato ed agli altri enti legittimati.

Il compendio immobiliare è altresì gravato dalle seguenti trascrizioni:
- servitù di installazione di una cassetta e attraversamento tubazioni trascritta ad Arezzo il 17 maggio 1996, al n. 4.709 di particolare;
- convenzione edilizia a favore del Comune di Monte San Savino, trascritta ad Arezzo il 26 marzo 1996, al n. 2.996 di particolare;
- convenzione amministrativa a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali trascritta ad Arezzo il 26 giugno 1997, al n. 6.136 di particolare.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona "A – centro storico"; l'intervento massimo previsto è il "restauro conservativo". Edificio di antica costruzione vincolato con vincolo monumentale, necessita di autorizzazione della Soprintendenza per ogni intervento, anche interno, oltre al vincolo paesaggistico.

Una parte del complesso immobiliare è stata restaurata e destinata ad attività ricettiva-culturale negli anni novanta in virtù dei seguenti titoli edilizi:
- Autorizzazione edilizia n. 380/91 con N.O. Soprintendenza n. 7956/90;
- Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 128/94 previo rilascio N.O. Soprintendenza n. 5617/94;
- Autorizzazione Edilizia n. 640/95;
- Concessione Edilizia n. 3520/96;
- Variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 9534/97) con N.O. Soprintendenza n. 6492/97;
- Variante in corso d'opera n. 3520/96 del 1999 con N.O. Soprintendenza n. 10119/99;
- Variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 01/15899/8) del 2002 con parere Soprintendenza n. 13616/01;
-Certificato di Abitabilità parziale n./9/08514/0 del 11/05/1999;
-Certificazione di abitabilità parziale n.7952 del 10/05/2002.

Nell' anno 2008 volendo la Società MABESSA s.r.l., trasformare la destinazione ricettiva in un centro benessere, fu richiesto e rilasciato Nulla Osta dalla Soprintendenza di Arezzo n.2702 del 19/03/2008 ed Autorizzazione paesaggistica n.08//06371/I del 30/06/2008. L'iter della pratica urbanistica non ha avuto seguito per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda invece la parte destinata a magazzini (Ex scuola di musica), è stata oggetto di lavori di consolidamento in conformità alle delibere della Giunta Municipale di Monte San Savino in data 28/07/1995 n.361 e in data 14 marzo 1997 n.134 .

Tutto il complesso si trova in stato di abbandono, necessita di opere di manutenzione straordinaria, gli impianti sono completamente da revisionare e la parte di immobile destinata a magazzini (ex scuola di musica) è in parte inagibile avendo i solai crollati.
La struttura portante dell'immobile è in pietra e laterizio, in parte faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata, solai su volte e con orditura in legno e laterizi, copertura con struttura portante lignea e manto in tegole e coppi.
I pavimenti interni sono realizzati con diversi materiali quali cotto, lastre di pietra, legno e ceramica, porte interne in legno, finestre in legno con scuretti interni. I servizi igienici sono muniti di lavabo, piatto doccia, bidet e w.c. in ceramica.
L'impianto di riscaldamento è in parte a pavimento, in parte con radiatori, in alluminio e ghisa, ed in parte con fancoil; alimentato da rete gas metano.
Impianto elettrico ed idrico, completamento sotto traccia.

MODALITA' DI VENDITA

Lotto unico

Prezzo base	**Euro**	**785.600,00**
Aumento minimo	**Euro**	**10.000,00**
Deposito cauzionale	**10% del prezzo offerto**	
Prezzo base per le offerte residuali	**Euro**	**628.480,00**

RIBASSI - per ogni tentativo di vendita andato deserto si applicherà una riduzione entro il 20% del prezzo base fino al raggiungimento massimo del 50% del valore di perizia iniziale.

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato **Dott. Michele Tuccari**, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

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 Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 5, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

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);
2) ragione sociale, sede, codice fiscale, sede, il codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
3) 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;

4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:
- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela del Fallimento Mabessa S.r.l.**" dell'importo pari al 10% del prezzo offerto;
- 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.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..
Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, compenso al Notaio) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta in parte alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter D.P.R. 633/1972, con applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive misure del 3% e dell'1% ed imposta di registro in misura fissa; eventuale I.V.A. su opzione, che la curatela si riserva di esercitare, ed inversione contabile; in parte alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 bis D.P.R. 633/1972, con esenzione da imposta ed applicazione dell'ordinaria imposta di registro proporzionale.

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 Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 5.

Nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta

- 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 i rilanci minimi obbligatori sopra indicati;

- 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

Solo nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;
- in presenza di più offerte si procederà a gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove, per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta per le offerte principali, 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 per le offerte principali, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma per l'offerente, per i 30 giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà valutare eventuali offerte maggiorative e successivamente 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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.
L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Notaio a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Curatela del Fallimento Mabessa S.r.l.**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.
Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC dopo l'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

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. 107 3^ comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 60 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.
Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) 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%.

L’immobile è assoggettato a vincolo culturale e pertanto il trasferimento verrà comunicato, ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo 42/2004, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, e la sua efficacia sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante allo Stato ed agli altri enti legittimati.

PUBBLICITA’

Per la pubblicità degli esperimenti di vendita si prevede:

- che il Curatore, allo scopo poi di assicurare la massima divulgazione, pubblicità e trasparenza delle operazioni di vendita (che verranno comprovate, all’esito, mediante allegazione di idonea certificazione di tutta l’attività pubblicitaria posta in essere), provveda ad affidare il servizio di diffusione del bando di vendita dei beni immobili ad un operatore specializzato, individuato nell’Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) – filiale di Arezzo , alla società Astegiudiziarie.it e Fallco Zucchetti .mediante pubblicazione dell’avviso almeno 30 giorni prima della data dell’esperimento di vendita sul sito web www.astegiudiziarie.it e www.ar.astagiudiziaria.com e sul sito RAN ed anche sul sito Aste telematiche Fallco Zucchetti www.fallimentiarezzo.com ;
- che il Curatore ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 107, comma 3, l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull’immobile.

***

Maggiori informazioni rivolgersi al curatore Rag. Simona Favilli o al notaio banditore dott. Michele Tuccari.

Arezzo, 23 dicembre 2017

Il Curatore

Rag. Simona Favilli