

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO N. 117/2013

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cristian Soscia

CURATORE: Dott. Gianluca Pini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 20 (venti) giugno 2019 (duemiladiciannove), alle ore 15:00 (quindici), dinanzi al notaio Michele Tuccari, nel suo ufficio in Arezzo, via Vittorio Veneto 5, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Montevarchi, via Fonte Moschetta n. 54, angolo via Petrarca, appartamento per civile abitazione al piano sesto ed ultimo, della superficie complessiva di oltre metri quadrati 250 (duecentocinquanta), in cattivo stato di manutenzione, composto da otto vani oltre cucina, soggiorno, disimpegni, ripostiglio, lavanderia e due bagni, oltre a sei terrazze della superficie complessiva di circa metri quadrati 38 (trentotto), corredato da due locali autorimessa al piano terreno, della superficie di metri quadrati 12 (dodici) e metri quadrati 17 (diciassette), il tutto così censito in catasto fabbricati:

Comune di Montevarchi, **foglio 6**,

- **particella 1272 subalterno 38**, via Fonte Moschetta, piano 6, categoria A/2, classe 5, vani 13,5, rendita catastale euro 1.917,35;

- **particella 1272 subalterno 2**, via Fonte Moschetta, piano T, categoria C/6, classe 5, mq. 12, rendita catastale euro 56,40;

- **particella 1272 subalterno 9**, via Francesco Petrarca, piano T, categoria C/6, classe 5, mq. 17, rendita catastale euro 79,90;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geometra Giovanni Ceccatelli in data 10 marzo 2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	Euro 190.000,00
Aumento minimo	Euro 5.000,00
Deposito cauzionale	10% del prezzo offerto
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 165.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e più in generale alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti che disciplinano la materia, anche con

riferimento alla Legge n. 47/1985 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 alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Sono compresi nella vendita gli arredi che si trovano nell'appartamento, quali risultano dall'inventario del fallimento, di cui all'allegato elenco.

I beni immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Giovanni Ceccatelli, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica del bene si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985.

MODALITÀ DI VENDITA

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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI 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 o denominazione sociale, sede, codice fiscale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente - persona giuridica;
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;
- 3) la 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 Fallimento Immobiliare Jacopone Srl RF 117/2013**” 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..

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, il giorno 20 (venti) giugno 2019 (duemiladiciannove), alle ore 15:00 (quindici).

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 **rilancio minimo obbligatorio di Euro 5.000,00**;
- 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.

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, purché almeno pari alla **base d'asta per le offerte residuali**, che si individua in **Euro 165.000,00**;
- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'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 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, 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 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 (o di mancato recapito al notaio incaricato dell'offerta cartacea depositata presso il notaio periferico dovuto ad un disguido postale) e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

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 Fallimento Immobiliare Jacopone Srl n. 117/2013**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **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^a 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%.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali (imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale) 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 che sono a carico della procedura fallimentare.

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.

Si precisa che **il trasferimento è soggetto ad imposta di registro**, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore Dr. Gianluca Pini tel. 055/482325 – e-mail fallim.117-13.trib.fi@pec.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it

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

Firenze, lì 25/03/2019

Il curatore
dott. Gianluca Pini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianluca Pini', with a large, stylized flourish extending to the right.

ALLEGATO

ELENCO DEGLI ARREDI CHE SI TROVANO NELL'APPARTAMENTO

- Libreria in laminato bianco, la parte superiore tripartita con scaffali a giorno, sportelli e cassetti in quella inferiore
- Mobile in laminato bianco, due scaffali a giorno e due sportelli nella parte superiore, la base canvano copri termo
- Arredo per cucina in laminato bianco, composto da pensili ed armadietti, corredato da piano cottura e forno ad incasso, cappa aspirante, lavello e frigorifero
- Sedia in noce, sedile rivestito in tessuto rosa
- Mobile a due corpi in laminato bianco, sportelli con inserti a grata nella parte superiore, cassetti e sportelli alla base
- Armadio guardaroba in laminato bianco, cinque doppi sportelli
- Armadio guardaroba in laminato bianco con dettagli color legno, cinque sportelli doppi dei quali uno con cassettera a vista
- Armadio guardaroba in legno laccato bianco, nella parte sinistra quattro doppi sportelli rivestiti in carta da parati con motivi floreali, nella parte destra scaffali a giorno e cassettera
- Armadio guardaroba quattro stagioni laccato bianco, otto doppi sportelli dei quali quattro a persiana