

TRIBUNALE DI FIRENZE - FALLIMENTO N. 66/2018
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo - Curatore Dott. Daniele Bonucci

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 12 Marzo 2019 alle ore 10,00, davanti al notaio Daniele Muritano, nel suo studio in Empoli, Piazza Guido Guerra n. 8, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara tra gli offerenti dei beni immobili di seguito descritti secondo le modalità di cui al presente avviso.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Piena proprietà di un immobile sito in Taranto, località San Vito, Via Lucci Marini n. 7, erroneamente indicato come civico 1 e più precisamente villa su due livelli con annessi locale garage e giardino di pertinenza.

Quanto sopra descritto è riportato nel Catasto Fabbricati (erroneamente intestato a CAR 2000 S.R.L.) al foglio 295 di mappa, particella 317, Via Lucci Marini n. 1, piano terreno e piano primo, categoria A/7, classe 4, vani 15,5, rendita catastale euro 2.281,45

Si informa che:

- 1) Rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata riscontrata la non conformità allo stato di fatto. Vi è un abuso edilizio consistente in un aumento di volumetria al primo piano dell'immobile, sul prospetto nord-est, dove è stato realizzato un ulteriore vano individuato in progetto come terrazzo. La superficie abusiva è di mq. 16,61.
- 2) La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. In particolare, non sono rappresentati il patio coperto al piano terra prospiciente il prospetto principale, posto a sud-est e il patio del prospetto est. Non è rappresentato il terrazzo perimetrale che lambisce tutti i prospetti della villa.
- 3) Il bene è libero.
- 4) Il bene è meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Raffaele Vecchi in data 26 settembre 2018, che fa fede a tutti gli effetti per la sua esatta individuazione e situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base d'asta: euro 221.803=

Aumento minimo: euro 5.000,00=

Deposito cauzionale: euro 22.180,03=

Offerta residuale: euro 199.622,70=

N.B. Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 2

Piena proprietà di un ufficio sito in Roma, Via Umbria n. 7, al piano quarto della scala A, interno 7, con affaccio esterno su Via Carducci, nonché sulla corte interna, con annessa cantina al piano interrato identificata col numero 5.

Quanto sopra descritto è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 472 di mappa, particella 143 subalterno 29, Via Umbria n. 7, piano primo sottostrada e piano quarto,

interno 7, categoria A/10, classe 8, vani 9, rendita catastale euro 13.688,69.

Si informa che:

- 1) Risulta la presenza di una concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio.
- 2) Il bene risulta conforme alla planimetria originaria salvo una difformità di destinazione di un ripostiglio (trasformato in bagno cieco) e di un vano inserito in una delle camere con un lavabo all'interno.
- 3) Il bene è libero.
- 4) Il bene è meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Giovanni Romeo in data 29 giugno 2018, che fa fede a tutti gli effetti per la sua esatta individuazione e situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base d'asta: euro 752.000=

Aumento minimo: euro 10.000=

Deposito cauzionale: euro 75.200=

Offerta residuale: euro 676.800=

N.B. Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con tutte le loro pertinenze e accessioni, servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla normativa in materia urbanistico-edilizia nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti per difformità a prescrizioni normative saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

A cura e spese dell'aggiudicatario saranno anche l'adeguamento della planimetria catastale allo stato di fatto e l'obbligo di dotazione dei beni dell'attestato di prestazione energetica (ape).

MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita avverrà a cura del notaio incaricato dott. Daniele Muritano, 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, dovranno recarsi, **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta** (sabato escluso), presso lo studio del notaio incaricato, in Empoli, Piazza Guido Guerra n. 8, o presso uno dei notai

periferici individuabili 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene fatta nell'esercizio di impresa o professione), domicilio, stato civile, recapito telefonico e 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del giudice.
- 2) Ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico, indirizzo e-mail o PEC dell'offerente diverso da persona fisica e le generalità del legale rappresentante.
- 3) Sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata.
- 4) Indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta, **salvo quanto previsto in relazione alle offerte residuali.**
- 5) E estremi dei mezzi di pagamento della cauzione.
- 6) Eventuali dichiarazioni in ordine ad agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare. In caso di aggiudicazione, sarà necessario 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. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- a) della cauzione con assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 66/2018";
- b) di una copia del documento di identità dell'offerente persona fisica (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- c) di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente che non sia persona fisica, 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 analogica



Per la redazione dell'offerta in formato analogico sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa. L'offerta in formato cartaceo può essere consegnata, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio banditore. Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, la data e 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, sia digitale sia analogico, presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso. La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

A) OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

1. L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto e l'eventuale gara, avverranno a cura del notaio banditore, nel suo studio in Empoli, Piazza Guido Guerra n. 8, alle ore 10,00 e seguenti del giorno 12 Marzo 2019.
2. In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione.
3. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.
4. Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta, ovvero, qualora siano state presentate più offerte uguali e valide, a chi ha depositato per primo l'offerta.

B) 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 stabilita per le offerte residuali.

1. In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione.
 2. In presenza di più offerte residuali si procederà a gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.
 3. Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta residuale più alta, ovvero, qualora in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, a chi ha depositato per primo l'offerta residuale.
 4. Qualora a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta.
 5. Qualora 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 60 (sessanta) giorni successivi, termine entro il quale il curatore potrà comunicare all'offerente,
- 

con raccomandata con avviso di ricevimento (o PEC), l'eventuale accettazione dell'offerta residuale. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

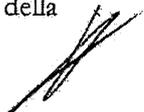
*

La partecipazione presso il notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black-out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, con implicita rinuncia a qualunque pretesa.

TRASFERIMENTO DEL BENE

1. L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo.
2. Il trasferimento del bene sarà fatto solo dopo il decorso del termine di cui all'art. 108, comma 1, l. fall., l'esecuzione degli adempimenti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall. e il previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, da farsi con assegni circolari intestati a "Curatela Fallimento n. 66/2018" (oppure previo bonifico sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato dal curatore).
3. Il pagamento del saldo del prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (che per le offerte inferiori alla base d'asta si produrrà a seguito dell'intervenuta accettazione da parte della procedura). In mancanza del pagamento del saldo prezzo entro il suddetto termine l'aggiudicatario perderà la cauzione e non si potrà procedere al trasferimento del bene.
4. La stipula dell'atto di trasferimento del bene aggiudicato sarà affidata al notaio banditore. Imposte, spese e onorari del trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in sede di stipula, con assegno circolare non trasferibile.
5. Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall., il curatore potrà sospendere il trasferimento del bene qualora, nelle more del perfezionamento del medesimo, gli pervenga offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 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 indicato. Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.
6. Il giudice delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il trasferimento del bene ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, comma 1, l. fall.

REGIME FISCALE

1. Gli oneri fiscali e le altre spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. Sono invece a carico della procedura le spese di cancellazione dei gravami.
 2. La vendita del Lotto 1, è soggetta a imposta di registro. Qualora l'aggiudicatario/acquirente sia una persona fisica potrà chiedere la tassazione dell'atto sulla base del valore catastale (sistema del prezzo-valore).
 3. La vendita del Lotto 2 è soggetta a imposta di registro.
 4. 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 maggiori somme 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.

*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore fallimentare dott. Daniele Bonucci con studio in Firenze, Via Dante da Castiglione n. 8, tel. 055/211215 – e-mail studiolombardi@dada.it, e sul sito internet www.astegiudiziaria.it.

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

*

Firenze, 6 Dicembre 2018

Il curatore
Dott. Daniele Bonucci
(dott. Daniele Bonucci)