

# DOTT. GIANLUCA PINI

COMMERCIALISTA

CONSULENTE TECNICO DI TRIBUNALE

VIA CRISTOFORO LANDINO, 12 - 50129 FIRENZE - TEL. 055482325 - 055482864 - FAX 055482864  
PEC FALLIMENTO "IMMOBILIARE JACOPONE SRL": fallim.117-13.trib.fi@pec.it

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE**

### **Ufficio Fallimentare**

\* \* \* \* \*

**Fallimento: "Immobiliare Jacopone Srl" con sede a Firenze in via Lorenzo il Magnifico n. 26.**

\* \* \* \* \*

**Giudice Delegato:** Dott. Cosmo Crolla

**Curatore Fallimentare:** Dott. Gianluca Pini

<b>R.F. 117/13</b> GIUDICE DELEGATO <b>Dott. Cosmo Crolla</b>
---------------------------------------------------------------------

**OGGETTO: Istanza di vendita di beni immobili e mobili di proprietà del fallimento – quarta asta.**

Il sottoscritto Dott. Gianluca Pini, Curatore del fallimento in epigrafe,

### **PREMESSO**

- che il fallimento in epigrafe è stato dichiarato con sentenza dell'08/05/2013, depositata in cancelleria in data 15/05/2013;
- che nel fallimento di cui in epigrafe sono caduti, tra gli altri, i seguenti beni:  
Appartamento al piano 6° dell'immobile sito in Montevarchi (AR), via Fonte Moschetta n. 54 angolo via Petrarca, corredato di due garage situati uno in via Fonte Moschetta n. 54/5 e uno in via Petrarca n.12, oltre che dai beni mobili ivi situati
- che la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 l. fall., alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- che in data 16/10/2013, la S.V. Ill.ma, su istanza della curatela, nominava l'Arch. Giovanni Ceccatelli quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima afferente tutto il complesso immobiliare che forma l'attivo fallimentare e quindi anche i beni sopra indicati;
- che in data 13/01/2014 il Cancelliere Dott. Cosimo Infantino e il perito Dott.ssa Elisabetta Mignoni chiudevano l'inventario dei beni mobili e mobili registrati;
- che l'Arch. Ceccatelli ha provveduto a giurare e depositare in Cancelleria la perizia di stima (**all. 1**), valutando gli immobili come segue:

Appartamento e due garage Montevarchi **Euro 449.000,00**;

- che la dott.ssa Mignoni ha redatto apposita perizia di stima (**all. 2**) valutando i mobili situati all'interno dell'unità immobiliare come segue:

Beni mobili situati negli immobili di Montevarchi **Euro 790,00**;

- che pertanto il sottoscritto curatore, acquisite le stime dei periti, ha iniziato le operazioni necessarie alla vendita dei beni sopra descritti, autorizzata dal G.D. tramite asta notarile telematica;

- che si sono svolte tre aste (23/07/15, 15/12/2015, 19/04/2016) presso lo Studio del Notaio Michele Tuccari di Arezzo e che tutte sono andate deserte (verbali allegati – **all. 3**);

- che è necessario procedere a un quarto tentativo di vendita, sempre tramite asta telematica notarile curata dal Notaio Tuccari, con baste d'asta ridotta di un ulteriore 20%, e quindi di Euro 230.400,00;

tutto ciò premesso

### **CHIEDE**

alla S.V. Ill.ma di disporre la terza asta per la vendita dei beni immobili descritti in premessa, disponendone le modalità.

\* \* \* \* \*

Firenze, li 10/11/17

Con perfetta osservanza

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

*(Dott. Gianluca Pini)*

### **Allegati:**

- 1) Copia della perizia di stima dell'Arch. Ceccatelli
- 2) Copia della perizia di stima della dott.ssa Mignoni
- 3) Attestazioni di diserzione aste
- 4) Pubblicità effettuata

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ufficio Fallimenti**

**FALLIMENTO N. 117/2013**

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Cosmo Crolla

**CURATORE:** Dott. Gianluca Pini

**ORDINANZA DI VENDITA**

**IL GIUDICE DELEGATO**

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. (*post* 1.1.2008), in relazione agli artt. 490 e 569 ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita competitiva tramite asta telematica notarile dell'immobile di proprietà del fallimento n. 117/2013, individuato nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare le perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto della valutazioni eseguite dagli esperti;

**ORDINA**

**la VENDITA TRAMITE ASTA TELEMATICA NOTARILE**

di parte dei beni di proprietà del fallimento n. 117/2013, nell'**unico** seguente **lotto**:

*Complesso immobiliare ad uso residenziale, situato nel Comune di Montevarchi (AR), via Fonte Moschetta n. 54 angolo via Petrarca.*

Trattasi di un attico situato al 6° piano di un edificio in zona periferica non distante dal centro città; ha una superficie di oltre 250 mq ed è contornato da 6 terrazze. Lo stato di conservazione è mediocre poiché l'appartamento è disabitato da diversi anni, pertanto l'appartamento necessita di interventi conservativi.

Sono compresi nel lotto anche due garage al piano strada, uno con accesso su via Fonte Moschetta 54/5 ( 12 mq) ed un altro con accesso da via Petrarca 12 (17 mq). Completano il lotto i beni mobili ivi rinvenuti, corrispondenti ai lotti dal 115 al 123 della perizia della dott.ssa Mignoni.

I seguenti beni sono descritti al N.C.E.U. del Comune di Montevarchi (Arezzo) al Foglio 6 particella 1272.

L'appartamento è il sub. 38 cat. A/2 cl 5 di 13,5 vani catastali, con rendita di € 1917,35.

Il Garage di via Fonte Moschetta 54/5 è il sub. 2, cat. C/6 cl. 5, consistenza 12 mq. rendita € 56,40

Il Garage di via Petrarca 12 è il sub. 9, cat. C/6 cl. 5, consistenza 17 mq., rendita € 79,90

L'appartamento ed il garage sono liberi da cose e persone.

**Prezzo base: Euro 230.400,00**

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; 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.

I beni immobili sono meglio descritti in ogni sua 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.

*MODALITA' 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.

#### *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;
- 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..

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 ad imposta di registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

### *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 25/01/2018 alle ore 15.00.**

### *Nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta*

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla 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 200.000,00**;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla 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 residuali, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta.

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 **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<sup>^</sup> 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<sup>°</sup> 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%.

#### **DISPONE**

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso mediante affissione per tre giorni consecutivi nell’Albo di questo Tribunale, ai sensi dell’art. 490 c.p.c.;
- che il curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):
  - almeno **45 giorni prima** della data del primo esperimento di vendita sul quotidiano **Corriere della Sera nella parte locale denominata “Corriere Fiorentino”,** e sul settimanale **“Piazza Grande” di Arezzo**



- almeno **60 giorni prima** della data del primo esperimento di vendita sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 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.

Firenze,

**IL GIUDICE DELEGATO**