

TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.F. 18641/2009

IL GIUDICE DELEGATO

Letta l'istanza che precede e tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto;

visto l'art. 107 L.F.;

DISPONE

la vendita all'incanto da tenersi il giorno 12/12/2017 alle ore 12.00 per il tramite rete aste notarili RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187 con le condizioni e modalità di seguito indicate.

I beni immobili posti in vendita sono i seguenti:

LOTTO A

Edificio destinato ad attività commerciale ed abitazione composto da due unità immobiliari, posto in Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, via Polveriera, costituito da deposito ed officina al piano sottosuolo; laboratorio, mensa e servizi al piano terra; uffici amministrativi e abitazione del custode al piano primo, con annessa area circostante;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Nola l'edificio in oggetto risulta censito nel foglio 14, particella 598, subalterni:

-- 1, cat. A/2, classe 4<sup>^</sup>, vani 5,5, rendita euro 355,06;

-- 2, cat. D/8, rendita euro 18.365,00;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing.

Ciro Ripa in data 24 febbraio 2014 e nella perizia dell'ing. Mauro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Romero in data 28 giugno 2010, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si rileva come indicato nella perizia dell'ing. Mauro Romero, che:

-- per gli immobili in oggetto non risulta rilasciata alcuna Attestazione di Agibilità;

-- la realizzazione di due servizi igienici al piano seminterrato e alcune tramezzature al piano terreno è avvenuta senza la presentazione di alcuna D.I.A..

STATO DEL BENE: Libero

Prezzo base € 555.000

Aumento minimo € 5.000

Deposito cauzionale € 55.500

Prezzo base per le offerte residuali € 444.000

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

### **LOTTO B**

Fabbricato composto da unità immobiliari ad uso ufficio, posto in Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, via Polveriera, costituito da due vani tecnici al piano interrato, quattro vani oltre doppi servizi e disimpegno al piano terreno; tre vani, doppi servizi, disimpegno ed attiguo lastrico solare al piano primo; tre vani con lastrico solare al piano secondo (sottotetto) e resede circostante su tre lati;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Nola l'edificio in oggetto risulta censito nel foglio 14, particella 588, subalterni:

- 103, cat. A/10, classe 1<sup>^</sup>, vani 6, rendita euro 1.704,31;  
-- 104, cat. A/10, classe 1<sup>^</sup>, vani 7, rendita euro 1.988,36;  
-- 101, b.c.n.c.;

e al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 14 particelle 644, 646, 648 e 244.

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Ciro Ripa in data 24 febbraio 2014, e nella perizia dell'ing. Mauro Romero in data 28 giugno 2010, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

STATO DEL BENE: Libero

Prezzo base	€ 145.000
Aumento minimo	€ 2.000
Deposito cauzionale	€ 14.500
Prezzo base per le offerte residuali	€ 116.000

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

CONDIZIONI DI VENDITA

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

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 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 per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

#### MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

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 Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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, 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 "Fallimento n. 18641";
- 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 comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

##### a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- 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 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.

#### b) 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, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- 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, 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 trenta 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 e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### 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>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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>o</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%.

#### CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione e il censimento catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### REGIME FISCALE

La vendita dei presenti beni sarà soggetta ad IVA per opzione, con eventuale meccanismo del reverse charge ove previsto.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di

ASTE GIUDIZIARIE.it

vendita, 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 aggiudicazione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. – comma 1;
- che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):
  - sui quotidiani
- "La Repubblica" di Napoli e Nazionale;
- "Corriere del Mezzogiorno" (Corriere della Sera Napoli)
- sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 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, li 2-10-2017

IL GIUDICE DELEGATO

*Rose Selvarado*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

