

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 50/2012
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale: dott. Gianluca Buselli



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **17 gennaio 2018** alle **ore 12.00**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI



LOTTO 1

Appartamento di civile abitazione, in Firenze, via della Villa Demidoff n. 64/D, posto al piano terzo, composto da quattro vani ivi compresa la cucina, oltre servizio e accessori, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 42, particella 1423, subalterno 24, z.c. 3^a, cat. A/2, classe 2^a, vani 5, rendita euro 632,66;
- posto auto scoperto avente accesso dal n. 72 di detta via, censito nel foglio 42, particella 1700, z.c. 3^a, categoria C/6, classe 2^a, mq. 9, rendita euro 32,07.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geometra Stefano Forlucci in data 10 maggio 2013, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Stato di possesso: occupato con regolare contratto del dì 1.10.2010;



Si evidenzia, come descritto in perizia, che per il posto auto non è mai stata depositata planimetria in Catasto. A tal riguardo si dovrà provvedere entro la data del rogito definitivo, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 150.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 15.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 112.500

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



LOTTO 3

Appartamento di civile abitazione, in Firenze, via della Villa Demidoff n. 64/D, posto al piano quarto, composto da tre vani, di cui uno doppio, ivi compresa la cucina, oltre servizio e accessori, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 42, particella 1423, subalterno 27, z.c. 3^a, cat. A/2, classe 2^a, vani 4, rendita euro 506,13;
- posto auto scoperto avente accesso dal n. 72 di detta via, censito nel foglio 42, particella 1703, z.c. 3^a, categoria C/6, classe 2^a, mq. 9, rendita euro 32,07.

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geometra Stefano Forlucci in data 10 maggio 2013, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Stato di possesso: libero.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che per il posto auto non è mai stata depositata planimetria in Catasto e che la planimetria dell'appartamento non risulta conforme allo stato dei luoghi. A tal riguardo si dovrà provvedere entro la data del rogito definitivo, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 150.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 15.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 112.500

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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

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, 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, 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 per le offerte residuali 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 "Concordato preventivo n. 50/2012";
- 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 nel presente avviso, 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 – IMMISSIONE IN POSSESSO

Si precisano le seguenti dichiarazioni:

- che i beni posti in vendita sono attualmente di proprietà dei soci della società concordataria, in parti uguali ed indivise;
- che con atto di destinazione di bene ex art. 2645-ter c.c. ai rogiti Santalucia in data 19 settembre 2012 rep.n. 10.898/6.926 registrato a Firenze il 21 settembre 2012 al n. 10898 ed ivi trascritto in pari data al n. 20018 part., i medesimi soci hanno imposto sui

beni in oggetto un vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645-ter c.c., per il seguente fine meritevole di tutela ex art. 1322 comma 2 c.c.: "il soddisfacimento della par condicio dei creditori della società [...], onde evitare l'aggressione disordinata di tali beni tramite iniziative individuali da parte dei creditori più forti e garantire in tal modo un'equa distribuzione degli effetti dell'insolvenza fra tutti i creditori stessi";

- che in data 2 ottobre 2013 il Tribunale di Firenze ha omologato il concordato preventivo C.P. 50/2012 rep. 420/2013, proposto dalla Liquidatore Giudiziale dr. Gianluca Buselli;

- che per consentire al Liquidatore Giudiziale di provvedere alla vendita dei beni in oggetto sono state rilasciate procure irrevocabili a suo nome dai proprietari;

- che i beni in oggetto sono attualmente gravati dalle seguenti formalità:

-- ipoteca giudiziale iscritta in data 18 luglio 2013 al n. 3396 part., a favore di Banca CR Firenze SpA;

-- ipoteca iscritta in data 21 settembre 2012 al n. 4112 part., a favore della signora Macchi Maria Grazia;

- che i creditori ipotecari hanno manifestato la disponibilità a cancellare le rispettive ipoteche iscritte a loro favore, a fronte del versamento di una somma inferiore alla base d'asta per ciascun lotto.

Per tutte tali circostanze, 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 Liquidatore dott. Gianluca Buselli del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come determinato dal Liquidatore medesimo, il tutto entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione;

La vendita verrà effettuata, in contestualità alla cancellazione dell'ipoteca gravante su ciascun lotto, avanti al notaio Vincenzo Gunnella, con studio in Firenze, via Masaccio 187.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o 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 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 è soggetta ad imposta di registro.

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 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Gianluca Buselli tel. 057122435 – e-mail gianlucabuselli@commercialisti.fi.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 09/10/2017

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Gianluca Buselli)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it