

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
Liquidazione Giudiziale n. 32/2024
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: dott. Lorenzo Bandinelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 05.02.2025, alle ore 12.00, dinanzi al notaio MASSIMO PALAZZO, nel suo ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28 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 ad uso civile abitazione posto in Comune di Gaiole in Chianti (SI) Via Giacomo Puccini n. 36, rappresentato da terratetto su tre livelli, libero su due lati (frontale e tergale), con ingresso indipendente dalla pubblica Via.

L'unità è attualmente concessa in locazione a far data dal 24.02.2012 con contratto 4+4 tacitamente rinnovato. Detto contratto risulta ad oggi avente scadenza al 20.02.2028.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti il bene è individuato nel foglio di mappa 23, part.IIIa 31 sub. 4, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6,5 rendita catastale Euro 369,27;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. ing. Massimo Taddei, del 26.07.2024, 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	€ 92.000,00
Aumento minimo	€ 3.000,00
Deposito cauzionale	€ 9.200,00
Offerta minima	€ 69.000,00

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

LOTTO 2

Multiproprietà (quota di 64/100.000 di piena proprietà) di appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di San Casciano dei Bagni, Via del Poggio snc, posto al piano terreno con accesso esclusivo posto sotto la scala d'ingresso all'appartamento al piano primo.

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano dei Bagni il bene è individuato nel foglio di mappa 43, part.IIIa 227 sub. 23 e sub. graffato 51, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5 rendita catastale Euro 121,37;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Massimo Taddei, del 26.07.2024, 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	€ 10.200,00
Aumento minimo	€ 500,00
Deposito cauzionale	€ 1.020,00
Offerta minima	€ 7.650,00



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

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.

Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salva la facoltà di rivalsa sulla procedura.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. MASSIMO PALAZZO, 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, 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 Vittorio Alfieri n. 28, 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.

MODALITÀ 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 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 "Tribunale di Firenze - LG 32/2024";
- 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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28 alle ore 12.00 e seguenti del giorno sopra indicato.

Come regole generali, si stabilisce che:

nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

in presenza di più offerte (siano esse uguali o superiori al prezzo base o anche uguali o superiori all'offerta minima), si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;

qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta, tra quelle più alte uguali e valide, depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);



in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma per l'offerente fino al trentesimo giorno successivo alla presentazione; termine entro il quale la procedura potrà comunicare tramite raccomandata o pec l'eventuale accettazione dell'offerta; la ricezione di tale comunicazione determinerà 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. 216, 9[^] comma del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, e solo previo deposito a mani del curatore. del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (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.

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 attestazione 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/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

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 curatore Dott. Lorenzo Bandinelli, tel. 055.23.98430 – e-mail lorenzo.bandinelli@fhpadvisory.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, 10/12/2024

Il curatore
(dott. Lorenzo Bandinelli)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Bandinelli', with a period at the end. The signature is written in a cursive, flowing style.