

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione V Concorsuale
Liquidazione Controllata R.G. n.37/2024
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Liquidatore Dott.ssa Adelaide Di Tullio

AVVISO DI INVITO AD OFFRIRE

Il Liquidatore rende noto che sono pervenute n. 02 offerte irrevocabili per l'acquisto della quota di 1/8 dell'appartamento sito in Roma, Via Antonio Bertoloni n. 26 interno 5 al piano terzo, a destra per chi dalla via guardi il fabbricato, composto da ingresso, ampio salone, tre camere, corridoio, due bagni, cucina, disimpegno e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 238 circa, oltre a quattro balconi per una superficie complessiva di mq. 8 circa, con quota di 1/8 di un vano cantina al piano terra di mq. 8 circa, e con quota di 1/8 di un'autorimessa al piano terra con accesso dal civico 24/A di mq. 23 circa il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 2 gennaio 2025, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto cui si fa riferimento per la più completa descrizione **e da ritenersi parte integrante del presente avviso e integralmente conosciuta dagli offerenti**, agli atti del fascicolo informatico e parte integrante del presente avviso ed allegata,

Le offerte rispettivamente prevedono:

1. importo offerto di € 240.000,00= (duecentoquarantamila euro) oltre imposte ed eventuali oneri di aggiudicazione con saldo del pagamento entro 90 giorni dalla eventuale aggiudicazione (nel prosieguo **"offerente 1"**);
2. l'importo di € 252.000,00= (duecentocinquantaduemila euro) oltre imposte ed eventuali altri oneri di aggiudicazione con saldo prezzo entro 10 giorni o minor termine che il Tribunale dovesse indicare dall'aggiudicazione (nel prosieguo **"offerente 2"**).

Pertanto, essendo le due offerte diverse per importo e tempistica del saldo prezzo, elemento quest'ultimo essenziale per la procedura, si ritiene dover prendere a base del presente invito l'offerta presentata dall'offerente 2 e quindi il **prezzo offerto pari ad € 252.000,00 = (duecentocinquantaduemila euro)** oltre imposte ed eventuali altri oneri di aggiudicazione e **termine per il saldo prezzo 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione** e, pertanto, eventuali **offerte dovranno essere migliorative rispetto alle condizioni indicate** fermo restando comunque il termine di 10 (dieci) giorni per il saldo prezzo.

Si precisa che, ad insindacabile decisione degli Organi della procedura, il termine di 10 giorni per il saldo prezzo potrà essere fatto decorrere dallo spirare del termine per l'esercizio del diritto di prelazione invece che dall'aggiudicazione.

Si ricorda che le imposte e le eventuali spese di qualsiasi natura relative all'aggiudicazione, compreso quelle notarili per il trasferimento dei beni e dell'APE, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente aggiudicatario.

I soggetti interessati sono invitati a comunicare il proprio interesse **esclusivamente a mezzo PEC** all'indirizzo della procedura: filc372024@procedurepec.com **entro il giorno 17 giugno 2026 ore 12:00.**

Non si terrà conto, e quindi saranno automaticamente escluse dalla procedura di selezione, le manifestazioni di interesse pervenute dopo tale scadenza.

Contenuto dell'offerta

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico 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'interessato partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale), nonché copia del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese e, se necessario, copia della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- b) fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del dichiarante; se il dichiarante partecipa come procuratore dovranno essere allegati anche la procura speciale, la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale di chi ha rilasciato la procura;
- c) sommaria descrizione del bene per il quale l'offerta è presentata;
- d) l'importo offerto dall'acquirente e il termine per il saldo prezzo.

Le offerte, che dovranno **a pena di nullità** prevedere un **termine per il saldo prezzo non superiore a 10 (dieci) giorni** dall'aggiudicazione, dovranno essere di importo pari o superiore a quella posta a base della procedura competitiva, corredate da deposito cauzionale pari almeno al 10% dell'offerta, allegando copia del bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. 3180963/5 intestato alla procedura al seguente IBAN: Banca di Cambiano 1884- intestato a "Liquidazione Controllata RG 37/2024".

Il deposito cauzionale, nel giorno dell'eventuale asta, dovrà essere visibile sul conto corrente della procedura per considerare l'offerta validamente presentata.

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 3180963/5 – Banca di Cambiano 1884 - Firenze Beccaria 02804.

Intestato a: "Liquidazione Controllata RG 37/2024"

IBAN: IT50P0842502804000031809635

Causale "Versamento Cauzione"

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

In caso di offerte plurime, a parità di condizioni, l'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara tra gli offerenti, avverranno dinanzi al Liquidatore il giorno **18 giugno 2026 ore 12:00** da tenersi presso il proprio **Studio in Firenze (FI), Via Della Cernaia n. 55.**

Rilancio minimo in aumento euro 10.000,00.

NOTA

L'**offerente 1**, che ha già presentato offerta irrevocabile di acquisto, se intenderà partecipare alla eventuale gara, non dovrà presentare nuova offerta provvedendo tuttavia ad integrarla ed adeguarla per quanto riguarda l'importo e i termini del saldo prezzo, a mezzo pec, e a trasmettere, qualora carenti, le informazioni e documenti non già trasmessi alla curatela. L'integrazione dovrà pervenire, **inderogabilmente**, entro e non oltre il giorno **17 giugno 2026 ore 12:00**.

L'**offerente 2**, che ha già presentato offerta irrevocabile di acquisto **e presa a base del presente invito ad offrire**, non dovrà presentare nuova offerta, ma l'eventuale integrazione, qualora carente, delle informazioni e/o altri documenti

mancanti. L' eventuale integrazione dovrà pervenire, a mezzo pec, **inderogabilmente**, entro e non oltre il giorno **17 giugno 2026 ore 12:00**.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte migliorative rispetto a quella presa a base d'asta, al medesimo prezzo e a parità di condizioni anche per quanto riguarda il termine di saldo prezzo e, per mancanza di rilanci, non si faccia luogo all'asta, il lotto sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha presentato l'offerta.

Nel caso in cui non pervenga alcuna offerta migliorativa ritenuta valida, il compendio immobiliare sarà aggiudicato all'offerente 2, e cioè al soggetto che ha presentato l'offerta presa a base d'asta, e tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva e quindi la data del 18 giugno 2026 sarà quella da cui decorrerà il termine per il saldo prezzo salvo quanto previsto sopra.

Si precisa che il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi di legge, e pertanto è insuscettibile di accettazione, talché chi risponde all'invito non accetta, ma propone, quale offerente iniziale, la conclusione del contratto alla procedura di liquidazione controllata, la quale, con la propria accettazione, determinerà la conclusione del contratto.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Si specifica che ai comproprietari della comunione ereditaria del compendio immobiliare di cui al presente avviso è riservato il diritto di prelazione ex art.732 c.c. all'acquisto a parità di condizioni offerte. In caso di aggiudicazione a soggetto diverso da uno dei comproprietari, gli stessi avranno diritto di esercitare il diritto di prelazione e quindi di acquistare il compendio immobiliare alle medesime condizioni in cui i beni sono stati oggetto di provvisoria aggiudicazione.

L'esercizio del diritto di prelazione dovrà essere notificato alla procedura esclusivamente a mezzo comunicazione pec all'indirizzo: filc372024@procedurepec.com **entro e non oltre 10 giorni** dalla notizia dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria. La comunicazione ai comproprietari potrà avvenire, a scelta degli Organi della procedura, a mezzo pec o raccomandata a.r.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia dei beni redatta dal geom. Gianluca Catarzi in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni ivi previste.

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

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta alle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nelle misure di legge.

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 aggiudicazione.

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. La produzione di detta documentazione nonché le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali di cui detto e comunque di tutti quelli necessari e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a cura e a carico dell'aggiudicatario.

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, comma 2^a CCII, e solo previo deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, **il tutto entro il termine massimo di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione**, fatto salvo il diverso termine che potrà indicare il Liquidatore ai fini della decorrenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui sopra.

Il saldo prezzo dovrà avvenire esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura n. 3180963/5 – Banca di Cambiano 1884- intestato a "Liquidazione Controllata RG 37/2024" - IBAN: IT50P0842502804000031809635- Causale "Versamento Saldo Prezzo".

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata ad un Notaio a scelta della procedura di liquidazione controllata con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula con le modalità indicate dal Notaio.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato:

a) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

L'Avviso di vendita, la perizia e allegati saranno visionabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni, dei beni oggetto di vendita di cui al presente avviso e visione della documentazione relativa ai lotti, potranno essere richieste al Liquidatore della Liquidazione Controllata Dott. Adelaide di Tullio tel. 055/470327 – PEC: filc372024@procedurepec.com, sul PVP e sul sito internet www.astalegale.net

Firenze, 11 maggio 2026

Il Liquidatore
(dott. Adelaide di Tullio)

