

Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Fallimento n. 221/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno 3 dicembre 2024 alle ore 9:30 dinanzi al Dott. Daniele Muritano, Notaio in Empoli, presso il suo studio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in un unico lotto, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzioni di un complesso immobiliare residenziale edificato su area destinata a PEEP, in Comune di Capoliveri Località Il Pino e precisamente alloggio al piano terreno composto da soggiorno-pranzo-cottura, camera, bagno wc, locale ad uso cantina al piano interrato, giardino antistante e tergaie, oltre a posto auto scoperto ubicato in prossimità dell'unità principale.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capoliveri:

- al foglio di mappa 20, particella 944, subalterno 616, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 786,31 (appartamento ed accessori al piano interrato);
- al foglio di mappa 17, particella 1401, subalterno 607, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 15,18 (posto auto).

I beni risultano occupati e non risulta verificata la conformità urbanistica e catastale dei beni, in quanto la CTU, al momento del sopralluogo necessario per la redazione della perizia, non ha potuto accedere ai locali per verificare lo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta principale	Euro 148.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 3.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro 111.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui è stato realizzato il fabbricato medesimo, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella convenzione sottoscritta con il Comune di

Capoliveri, con atto ai rogiti del Dott. Maurizio Baldacchino, Notaio in Portoferraio, del 8 agosto 2000, rep. 51.488, registrato a Portoferraio il 21 agosto 2000 al n. 304 serie 1A e trascritto a Portoferraio il 7 settembre 2000 ai numeri 1327 e 1328 registro particolare.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Il lotto risulta occupato in forza di contratto preliminare di compravendita del 10.02.2003, non trascritto.

La procedura non è subentrata nel contratto citato e non è stata accettata l'offerta d'acquisto del promissario acquirente, che non ha spontaneamente rilasciato dell'immobile a fronte della richiesta rivoltagli in tal senso. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione del bene a sua cura e spese, esonerando la procedura da ogni responsabilità in ordine alle tempistiche necessarie per il rilascio dei beni liberi da persone e cose.

L'eventuale materiale che residui nei beni dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sotto il profilo urbanistico si precisa che non è stato possibile eseguire accertamenti atti a verificare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili in quanto, come da perizia, non è stato possibile rintracciare il detentore delle chiavi all'epoca della redazione della perizia di stima da parte dei tecnici incaricati dalla procedura che per le loro determinazioni hanno fatto riferimento alle indagini di mercato su edifici della stessa tipologia, zona e periodo.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario verificare l'esistenza di eventuali modifiche o variazioni urbanistiche, manutentive e conservative intervenute e provvedere alla sua regolarizzazione senza rivalsa nei confronti della procedura fallimentare.

Il lotto posto in vendita ha ad oggetto porzioni di edificio realizzato su area P.E.E.P., e precisamente su aree acquistate con atto ai rogiti del Notaio dott. Dott. Maurizio Baldacchino, Notaio in Portoferraio, del 8 agosto 2000, rep. 51.488, registrato a Portoferraio il 21 agosto 2000 al n. 304 serie 1A e trascritto a Portoferraio il 7 settembre 2000 ai numeri 1327 e 1328 registro particolare, e realizzato in forza di concessione edilizia n. 165 del 11 giugno 2000 e successive varianti in corso d'opera n. 54 ritirata il 13/03/2002, n. 15 adottata il 27/01/2003 e n. 197 del 6 ottobre 2005; in data 12/10/2005 veniva depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoliveri con prot. 14692, l'attestato di

ultimazione dei lavori che dichiarava che i lavori riferiti ai sopraindicati titoli edilizi erano stati ultimati in data 28/10/2004; l'attestazione di abitabilità è stata depositata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Capoliveri in data 20/04/2006.

Si precisa che nella determinazione del prezzo del lotto si è tenuto conto di necessarie opere di tinteggiatura e presumibili opere di manutenzione anche relativamente agli impianti da eseguirsi poi a carico dell'acquirente.

Inoltre, si precisa che le norme tutte di cui alla convenzione ex Legge 865/1971 stipulata tra la proprietaria e il Comune di Capoliveri in data 8 agosto 2000 rep. n. 6754 con l'atto sopra citato risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della presente procedura fallimentare.

Si evidenzia, così come indicato all'art. 5, la Convenzione ha una durata di 20 anni dalla data di ultimazione dei lavori e quindi la scadenza prevista è del 28/10/2024; sarà onere dell'aggiudicatario/acquirente verificare la sussistenza degli obblighi e dei vincoli riportati nella stessa anche in merito alla determinazione del prezzo di cessione per le vendite future.

Ai fini della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dei beni sarà inoltre onere dell'aggiudicatario dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica delle unità immobiliari che andrà ad acquistare.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Daniele Muritano, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Empoli Piazza Guido Guerra n. 8 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove e' avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo, sarà necessario utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due

giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.
- 9) Marca da bollo da Euro 16,00.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze".

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Dott. Daniele Muritano presso il suo studio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8 alle ore e giorno sopra indicati.

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Il Notaio Banditore esaminerà le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali ma inferiore alla base d'asta principale, tale aggiudicazione non sarà "definitiva", in quanto la stessa resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta precisando che tale offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi "definitiva", con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte, siano esse pari alla base d'asta principale o pari alla base d'asta per le offerte residuali, tutti gli offerenti potranno partecipare alla gara e quindi potranno partecipare sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta principale ed in tal caso si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, fatta eccezione per quanto previsto dall'art 107, comma 4 l.f. Si applica altresì il disposto di cui all'art. 108 l.f.

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

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 dei Curatori Dott. Paolo Pobega e/o Dott.ssa Federica Feci (Montelupo Fiorentino, Piazza VIII Marzo 2b/2c) del saldo prezzo e del fondo spese, comprensivo dell'IVA sull'importo di aggiudicazione a mezzo di n. 2 assegni circolari non trasferibili, uno per l'importo pari al saldo prezzo e l'altro di importo pari al fondo spese, entrambi intestati a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze", come determinati dai curatori fallimentari stessi, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Daniele Muritano di Empoli. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi all'aggiudicazione all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN e al trasferimento del bene, da corrispondersi al momento dell'atto notarile di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori Fallimentari possono sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà, previa autorizzazione del G.D., ad una nuova gara sulla base della nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto e comunque con l'indicazione di tutte le nuove modalità da osservarsi che saranno indicate nell'apposito nuovo bando di vendita.

REGIME FISCALE, SPESE e ONERI

I trasferimenti di proprietà saranno soggetti ad IVA per opzione del cedente quale impresa costruttrice per cessione oltre il quinquennio.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni e' subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura fallimentare 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, e' onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c.

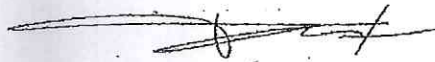
Maggiori informazioni possono essere fornite dai Curatori Fallimentari, Dott. Paolo Pobega e Dott. Federica Feci, presso la sede della società fallita, tel. 0571/843380, e-mail: fallimento2212019@gmail.com sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento e' possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenzé, 12 settembre 2024

I Curatori Fallimentari

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott. Federica Feci)

