TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Fallimenti

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO V.G. 9443/2020, N. R.G. 8/2021 del 17/12/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cristian Soscia

LIQUIDATORE: Dott.ssa Irene Serena

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Irene Serena, nominata liquidatore nella procedura di liquidazione n.ro 8/2021 aperta con decreto del 17/12/2021,

AVVISA CHE

Il giorno 4 del mese di febbraio dell'anno duemilaventisette, alle ore 10.30 dinanzi al Notaio Marta Renieri in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Via dei Della Robbia n. 78, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti in tre lotti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportata.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Lotto 1

Piena proprietà di terreno ricadente, secondo il PRG in zona B2 “Aree urbane di margine e di completamento”, come da CDU allegato, sito a Villafrati (PA), in via Bevaio n.2 contraddistinto nel

Foglio n° 14, Particella n° 478, reddito domenicale Euro 0,40, reddito agrario Euro 0,28;

PREZZO BASE: Euro 1.763,00

OFFERTA MINIMA: Euro 1.499,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 71,00

Lotto 2

Piena proprietà di abitazione di tipo economico cat. A/3, classe 1, vani 5, rendita 253,06 sita a Villafrati (PA), in Via Bevaio n.2 piano 1, contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 613 Sub. 4;

PREZZO BASE: Euro 26.352,00

OFFERTA MINIMA: Euro 22.399,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.054,00

Lotto 3

Piena proprietà di unità in corso di costruzione cat. F/3, sita a Villafrati (PA), in Via Bevaio n.2, piano terzo, contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 613 Sub. 6.

PREZZO BASE: Euro 8.514,00

OFFERTA MINIMA: Euro 7.237,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 341,00

*

I beni sono da considerarsi liberi.

*****

I beni sono meglio individuati e descritti nella perizia di stima redatta dall' Arch. Enzo Chiarello consultabile presso la

Cancelleria Fallimentare, lo studio del Curatore, sul sito www.astegiudiziarie.it, e nel presente avviso d'asta.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dagli atti di provenienza e/o previsti nella documentazione agli atti della procedura.

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 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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente. 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.

In relazione alla conformità urbanistica e catastale ed

all'abitabilità dei beni, alle opere da eseguire per la regolarizzazione dell'immobile ad uso abitativo e ai loro costi, si rimanda alla perizia in atti (pag. 4, 5 e 6 dell'elaborato peritale), ribadendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno le spese per il ripristino della conformità urbanistica e catastale, esclusiva e condominiale.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Liquidatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

L'acquirente dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita senza riserva alcuna.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Avv. Marta Renieri di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi per essere registrato sul sistema RAN, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, come meglio detto oltre, previo appuntamento telefonico, 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.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del Patrimonio n. R.G. 8/2021".

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 utilizzare il modulo disponibile nella pubblicazione dell'avviso;

il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare chiusa e priva di scritte (salvo la propria firma quale controsigillo sul lembo sigillato della busta) 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 email dell'offerente-persona giuridica (con indicazione della carica della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario 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, esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste e dell'applicazione del così detto prezzo valore, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del Patrimonio n. R.G. 8/2021";

- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;

- di una copia sottoscritta del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente alla visura camerale in data non antecedente di tre mesi, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di una società di leasing oppure di un mutuo ipotecario per l'acquisto, dovrà dichiararlo

nell'offerta.

In caso di offerta sottoscritta con l'indicazione che l'acquisto verrà finanziato tramite contratto di leasing, l'offerente dovrà specificare nell'offerta:

a) i dati che individuano la società di leasing la quale si intesterà il bene a seguito dell'aggiudicazione e che sarà tenuta al corretto adempimento degli obblighi conseguenti verso la procedura;

b) che interverrà al contratto di vendita in qualità di utilizzatore dell'immobile;

c) di essere consapevole che nel caso in cui la società di leasing non adempia agli obblighi e/o non si intesti il bene, questo rimarrà definitivamente aggiudicato all'offerente che dovrà provvedere al saldo prezzo nei termini del bando d'asta potendo quindi perdere la cauzione versata in caso contrario;

d) che il trasferimento verrà operato con contratto di compravendita aderente al bando d'asta e non agli schemi contrattuali ordinari degli acquisti operati tramite leasing.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno per i singoli lotti a cura del Notaio Marta Renieri nei locali del Consiglio Notarile di Firenze, Pistoia e Prato nel giorno ed all'ora sopra indicati.

Come regole generali, seguendo l’ordine di preferenza delle offerte di cui sopra, 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 rinunzia 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 art. 107, III comma L.F. e solo previo pagamento al Liquidatore del saldo prezzo, sia a mezzo assegno circolare intestato a "Liquidazione del Patrimonio n. R.G. 8/2021" sia tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Il versamento del saldo prezzo potrà avvenire anche a mezzo di contratto di finanziamento, ex art. 585 cpc.

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Incaricato Marta Renieri di Firenze, con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità del rogito notarile di compravendita secondo i compensi professionali approvati con DM Giustizia del 20 luglio 2012 n. 140.

Sono inoltre a carico dell’aggiudicatario i compensi relativi

alla redazione del verbale d'asta pari ad Euro 600,00 oltre IVA ed i diritti di accesso alla piattaforma RAN, pari ad Euro 150,00 oltre IVA per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 oltre IVA per aggiudicazioni fino ad Euro 200.000,00 ed Euro 350,00 oltre IVA per aggiudicazioni superiori ad Euro 200.000,00, da corrispondere anche essi al Notaio banditore al momento dell'atto di compravendita.

Avvenuta l'aggiudicazione potranno ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla stessa. Dette offerte dovranno pervenire, nelle forme sopra indicate, ovvero offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (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 a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo pari al 2% della nuova offerta; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta ad Iva.

In caso di variazione delle imposte e altri oneri per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per

oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

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

Le spese condominiali gravanti sui beni oggetto di vendita vanno a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore, Dott.ssa Irene Serena, presso il suo studio in Firenze, Via Iacopo Nardi 2, telefono 055-2673430 mail i.serena@studio-serena.it, o sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento con la società So.fi.r di Palermo (tel. 0916736485- mail gsofirpalermo12@gmail.com) è possibile prenotare la visita dei beni posti in vendita.

Firenze, 09/11/2026

Il Liquidatore



D.ssa Irene Serena

Firmato digitalmente da: Serena Irene
Firmato il 09/11/2026 15:24
Seriale Certificato: 6914155
Valido dal 28/10/2026 al 28/10/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA