

AVVISO PUBBLICO

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA MEDIANTE RETE ASTE NOTARILI (RAN)

LOTTO UNICO - QUOTE INDIVISE DI PROPRIETÀ PARI A 1/7

ATTENZIONE: la vendita riguarda esclusivamente la quota indivisa di 1/7 dei beni sotto descritti e non la loro piena proprietà.

Il sottoscritto Claudio Bartolucci Miceli, nella qualità di Liquidatore della liquidazione controllata R.G. n. 10/2025 del Tribunale di Firenze, RENDE NOTO che è aperta la raccolta di offerte irrevocabili e migliorative per l'acquisto, in lotto unico, delle quote indivise di proprietà pari a 1/7 di seguito indicate. La procedura competitiva si svolgerà in modalità telematica mediante la Rete Aste Notarili (RAN), con il Notaio Simone Ghinassi quale Notaio delegato e banditore.

DATI ESSENZIALI DELLA VENDITA

Procedura	Liquidazione controllata - R.G. n. 10/2025 - Tribunale di Firenze
Lotto	Lotto unico: quota indivisa di 1/7 dell'appartamento in Roma e quote indivise di 1/7 del fabbricato e dei terreni in Civitella del Tronto (TE)
Offerta già acquisita	€ 40.000,00 complessivi
Offerta minima migliorativa	€ 41.000,00 complessivi
Cauzione	10% del prezzo complessivo offerto
Rilancio minimo in gara	€ 1.000,00
Modalità	Procedura competitiva telematica mediante Rete Aste Notarili (RAN)
Termine presentazione offerte	9 dicembre 2026 ore 12:00
Data e ora dell'eventuale gara	10 dicembre 2026 ore 10:00

1. BENI POSTI IN VENDITA - LOTTO UNICO

Il lotto è costituito, congiuntamente e senza possibilità di presentare offerte separate per i singoli cespiti, dai seguenti diritti immobiliari:

- quota indivisa di 1/7 del diritto di proprietà dell'appartamento sito in Roma, Via Casilina n. 77, scala B, piano primo, interno 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 621, particella 23, subalterno 11, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 75 mq e rendita catastale € 708,84;
- quota indivisa di 1/7 del diritto di proprietà del fabbricato di civile abitazione sito in Civitella del Tronto (TE), frazione Ripe, località Ripe Bassa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella del Tronto al foglio 60, particella 389, subalterno 11, categoria A/2, classe 2;
- quota indivisa di 1/7 del diritto di proprietà dei terreni siti in Civitella del Tronto (TE), frazione Ripe, censiti al Catasto Terreni al foglio 54, particella 2, e al foglio 60, particelle 261, 269, 270 e 278, per una superficie catastale complessiva di mq 10.640.

La vendita riguarda la quota indivisa di 1/7 di ciascun bene. L'aggiudicatario subentrerà nella comunione con gli altri comproprietari e non acquisterà una porzione materialmente individuata né la disponibilità esclusiva dell'intero compendio.

Stato di occupazione e modalità di eventuale accesso ai beni: come da perizie

2. DOCUMENTAZIONE E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La descrizione dei beni, la loro consistenza e lo stato di fatto risultano dalla perizia estimativa del Geom. Mauro Tulli dell'11 ottobre 2021, relativa all'immobile di Roma, e dalla perizia giurata del Geom. Gennarino Di Lorenzo del 20 giugno 2022, relativa al fabbricato e ai terreni di Civitella del Tronto, nonché dalla documentazione aggiornata resa disponibile per la vendita.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui le quote e i beni si trovano, con ogni accessione, pertinenza, ragione, servitù attiva e passiva. Gli interessati sono tenuti a esaminare il presente avviso, le perizie, le visure e ogni altro documento pubblicato prima della presentazione dell'offerta.

ESCLUSIONE DELLA GARANZIA PER VIZI

Nei limiti consentiti dalla legge, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e la procedura non presta garanzia in ordine a eventuali vizi, difetti, difformità, irregolarità o mancanze dei beni e delle quote posti in vendita. Tali circostanze, anche se non evidenziate nelle perizie o nella documentazione pubblicata, non potranno dar luogo a risoluzione della vendita, riduzione del prezzo, risarcimento, indennità o restituzione, restando ferme le tutele inderogabili previste dall'ordinamento.

Le eventuali formalità pregiudizievoli cancellabili saranno trattate secondo il provvedimento del Giudice Delegato e la disciplina applicabile. Restano a carico dell'aggiudicatario le verifiche e gli oneri non posti per legge o per provvedimento a carico della procedura.

3. PREZZO DI RIFERIMENTO, OFFERTA MIGLIORATIVA E RILANCI

La procedura ha già acquisito e ricevuto conferma di un'offerta irrevocabile complessiva pari a € 40.000,00, accompagnata da un deposito cauzionale di € 4.000,00. Il prezzo è riferito all'intero lotto unico ed è così ripartito ai

solli fini descrittivi: € 36.200,00 per la quota dell'appartamento di Roma; € 2.900,00 per la quota del fabbricato di Civitella del Tronto; € 900,00 per la quota dei terreni di Civitella del Tronto.

Le offerte migliorative dovranno avere ad oggetto l'intero lotto unico e indicare un prezzo complessivo non inferiore a € 41.000,00. Non sono ammesse offerte parziali, riferite a singoli beni, condizionate o subordinate a termini o riserve.

In caso di gara, il rilancio minimo è stabilito in € 1.000,00.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRAMITE RAN

L'offerta dovrà essere depositata, entro il termine sopra indicato, presso il Notaio banditore Simone Ghinassi. Il deposito avverrà previo appuntamento e secondo la modulistica e le istruzioni operative predisposte dal Notaio banditore.

Sede operativa del Notaio banditore per la ricezione delle offerte: Firenze, piazza D'Azeglio 20

Recapiti del Notaio banditore: telefono 055 2001550 - e-mail sghinassi@notariato.it.

L'offerente, o il rappresentante munito di idonei poteri, dovrà presentarsi al Notaio ricevente con la documentazione necessaria all'identificazione e alla registrazione dell'offerta sulla piattaforma RAN. Il Notaio ricevente verificherà la documentazione, acquisirà l'offerta e la cauzione secondo le modalità stabilite e rilascerà la relativa attestazione.

5. CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA PRODURRE

L'offerta deve essere irrevocabile, incondizionata e deve contenere almeno:

- l'esatta identificazione dell'offerente, il codice fiscale, la residenza o la sede e i recapiti telefonici e telematici;
- per le persone fisiche, lo stato civile e il regime patrimoniale; per le società e gli enti, la denominazione, la sede, il codice fiscale o la partita IVA e la documentazione aggiornata attestante i poteri del rappresentante;
- l'indicazione del prezzo complessivo offerto, non inferiore a € 41.000,00;
- la dichiarazione di avere esaminato e di accettare il presente avviso, le perizie e la documentazione pubblicata;
- la dichiarazione che l'offerta non è sottoposta a condizioni, termini o riserve;
- la documentazione richiesta ai fini dell'identificazione, dell'antiriciclaggio e della provenienza delle somme;
- ogni ulteriore documento o dichiarazione richiesti dal Notaio banditore per la registrazione dell'offerta sulla RAN.

In caso di offerta congiunta, devono essere indicati tutti i soggetti acquirenti e le rispettive quote di acquisto. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti oppure da un rappresentante comune munito di procura speciale ritenuta idonea dal Notaio ricevente e dal Notaio banditore.

6. CAUZIONE

L'offerta migliorativa deve essere accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo complessivo offerto.

La cauzione dovrà essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Piccioni Catia

o bonifico bancario sul conto corrente dedicato del Notaio Simone Ghinassi presso BANCO BPM Ag. 2
Firenze - ABI 05034 Cab 02800 c/c 003501 IBAN: IT08 Z05034 02800 0000 0000 3501 BIC:
BAPPIT21P36

La mancata costituzione della cauzione nei termini e nelle forme prescritte comporta l'inammissibilità dell'offerta.

La cauzione degli offerenti non aggiudicatari sarà restituita entro 10 giorni dalla provvisoria aggiudicazione. La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo.

Per gli originari offerenti, la somma di € 4.000,00 già depositata sulla procedura vale quale cauzione dell'offerta originaria di € 40.000,00. Essi dovranno comunque completare, entro il termine di raccolta delle offerte, gli adempimenti di identificazione e registrazione richiesti dalla RAN, indicare le rispettive quote interne di acquisto e produrre gli eventuali atti di procura richiesti dal Notaio delegato.

7. APERTURA DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TELEMATICA

Alla data e all'ora indicate, il Notaio banditore verificherà la regolarità delle offerte e delle cauzioni.

Qualora non pervengano offerte migliorative valide, il lotto sarà aggiudicato agli originari offerenti al prezzo complessivo di € 40.000,00, subordinatamente al regolare completamento dei loro adempimenti di partecipazione e alla verifica della documentazione richiesta.

Qualora pervenga almeno una offerta migliorativa valida, si svolgerà una gara telematica tramite RAN tra gli originari offerenti e gli offerenti migliorativi ammessi. La gara prenderà avvio dall'offerta valida più elevata e proseguirà mediante rilanci minimi di € 1.000,00, secondo le istruzioni operative impartite dal Notaio banditore.

In assenza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che abbia formulato il prezzo valido più elevato. Le eventuali situazioni di parità e ogni ulteriore aspetto tecnico saranno regolati dal Notaio banditore secondo le condizioni della procedura e le regole operative della RAN.

8. SALDO DEL PREZZO, REGIME FISCALE, SPESE E TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante accredito sul conto corrente della procedura.

Il trasferimento delle quote avverrà mediante atto notarile da stipularsi in Firenze avanti al Notaio Simone Ghinassi, dopo l'integrale pagamento del prezzo e delle somme dovute per imposte, spese e oneri.

La vendita non è soggetta a IVA, poiché la quota appartiene a persona fisica che la detiene al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione. Il regime e l'ammontare delle imposte e degli ulteriori oneri fiscali conseguenti al trasferimento saranno determinati dal Notaio rogante in base alla normativa vigente, alla natura dei beni e alla posizione soggettiva dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte, le spese notarili e gli altri oneri fiscali e accessori connessi all'acquisto e al trasferimento, salvo quanto sia posto a carico della procedura dalla legge o dal provvedimento del Giudice Delegato.

In caso di mancato versamento del saldo o di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'aggiudicazione potrà essere revocata e la cauzione acquisita alla procedura, salve le ulteriori conseguenze previste dalla legge e dalle determinazioni del Giudice Delegato.

9. PUBBLICITÀ, CONSULTAZIONE DEI DOCUMENTI E INFORMAZIONI

Il presente avviso, le perizie e la documentazione resa disponibile saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui portali notarili dedicati alle aste telematiche RAN, oltre che mediante le ulteriori forme di pubblicità autorizzate.

Per informazioni sulle modalità tecniche di partecipazione, sulla modulistica, sulla cauzione e sullo svolgimento della procedura RAN, gli interessati devono rivolgersi al Notaio delegato e banditore Simone Ghinassi, telefono 055 2001550, e-mail sghinassi@notariato.it.

Le eventuali richieste di visita e di accesso ai beni dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, secondo le modalità ivi indicate.

10. AVVERTENZE FINALI

Il presente avviso costituisce un invito a presentare offerte nell'ambito di una procedura competitiva concorsuale e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. La procedura e il Giudice Delegato conservano i poteri previsti dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

La presentazione dell'offerta comporta la piena conoscenza e accettazione del presente avviso, della documentazione pubblicata e delle condizioni operative comunicate dal Notaio banditore.

Firenze, 14/10/2026

IL LIQUIDATORE
Claudio Bartolucci Miceli

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®