

Il G.D.
Cristian Soscia
V°, autorizza la vendita alle condizioni indicate nell'avviso allegato.
19/01/2024

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AL SIG.GIUDICE DELEGATO ALLA PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Autorizzazione a predisporre l'avviso di vendita e sue modalità

GIUDICE DELEGATO: Dott. C. Soscia

R.G. N°: 3/2021

La sottoscritta Dott.ssa Martina Coltelli con studio in Firenze, via Puccinotti 45, nominata liquidatore ex art. 13 comma 1, L. 3/2012 del piano del consumatore

Premesso che

- a. Il Giudice designato alla trattazione delle procedure di crisi di sovraindebitamento, con decreto del 02.08.2021, omologava il piano del consumatore proposto da [REDACTED]
- b. Per la stima degli immobili veniva designato l'arch. [REDACTED] che in data 20.02.2023 redigeva la relativa relazione di stima del patrimonio immobiliare;
- c. stante l'omissione di bene immobile, su richiesta della scrivente liquidatrice, l'Arch. [REDACTED] in data 16.11.23 redigeva perizia integrativa comprensiva del bene pretermesso;
- d. dall'esame delle predette relazioni dell'Arch. [REDACTED] risultano i seguenti beni immobili e precisamente:
 - Lotto unico - Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare articolata tra piano interrato, piano terra e piano primo, ubicata in s. Felice a cancello (ce) alla via s. Pietro (già via talanico n. 177 e via Costarella), snc, composta da: - un vano deposito al piano terra, con un vano cantina pertinenziale (Sub 7), al piano seminterrato e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato; - porzione di fabbricato ubicata alla via s. Pietro (già via Talanico n. 177 e via costarelle) composta da un vano cucina al piano terra con annesso bagno e forno da pane, e tre vani, disimpegno, w.c. e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo (Sub 5);
 - piccolo frutteto antistante la proprietà il tutto confinante, a nord [REDACTED] ad est con [REDACTED] a sud con [REDACTED] ad ovest con [REDACTED] salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di S. Felice a Cancelli (CE) al Foglio 27, Pparticella 430. Sub 7 e 5; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine al piano terra (Sub 5) si sono rilevati tramezzi non

corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio della camera; al piano primo la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone. inoltre, al piano terra i vani (Sub 5 e Sub 7) sono collegati mediante un varco di accesso non riportato; lo stato dei luoghi non è risultato del tutto conforme alla S.C.I.A. Prot. n. 3878 del 21/04/2011, della quale non è stata riscontrata la totale conformità, in quanto presenti volumi ulteriori non riportati nei grafici e di un ampliamento di superficie realizzato nel vano scale nel vano scala; non risulta ordine di demolizione del bene; ricadono in zona a1.

- e. In relazione alla vendita del predetto compendio immobiliare la scrivente liquidatrice, Vista la relazione di stima del perito nominato Arch. [REDACTED] del 20.02.2021, nonché della relazione di stima del 16.11.23, Ritiene di procedere alla

Vendita

con modalità sincrona telematica, presso lo studio dello scrivente liquidatore dei suindicati beni al **prezzo base**, risultante dalla relazione dell'Arch. Gaetano Arzillo del 20.02.2021 e della relazione integrativa del 16.11.23, pari ad **€ 101.500,00**, senza prevedere al primo tentativo di vendita l'offerta minima. Nel caso di asta deserta al primo tentativo di vendita prevedere l'offerta minima ridotta di un quarto rispetto al prezzo base e, **pertanto**

Chiede

Che l'Ill.mo Giudice delegato Voglia **autorizzare il liquidatore a predisporre avviso di vendita** con modalità sincrona telematica autorizzando inoltre la scrivente a :

- a. fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto; a stabilire, per il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e all'eventuale gara tra gli offerenti tenuto conto che ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima
- b. stabilire la cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo base e dell'importo per i rilanci in caso di gara
- c. Fissare la data il luogo e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara degli offerenti.
- d. Fissare il termine per il versamento del saldo prezzo ;
- e. In caso di asta deserta fissare nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, prevedendo l'eventuale riduzione del prezzo come segue: - 2 esperimento: PB ridotto del 25% - 3 esperimento: PB del precedente ridotto del 20% - 4 esperimento: PB del precedente ridotto del 15%

- f. Stabilire l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice.
- g. predisporre l'avviso di vendita che dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP e notificato al debitore (ove non costituito) ed ai creditori ed ai comproprietari e depositato nel fascicolo informatico della procedura.
- h. Indicare nell'avviso di vendita: la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale; - il prezzo base (sulla scorta della relazione di stima) e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto); - i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima; - il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore; - la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni;
- i. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente desunti dalla relazione redatta dal CTU,
- j. Specificare che la presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'avviso di vendita delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze;
- k. Avvisare gli eventuali interessati che potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita
- l. Avvisare che le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015;
- m. Avvisare che il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione;
- n. Avvisare che la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto
- o. Avvisare che il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.



- p. Avvisare che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- q. Alla restituzione delle cauzioni a favore degli offerenti risultati non aggiudicatari sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta; -
- r. Avvisare che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese del gestore la vendita, spese per la fase di trasferimento del bene, sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.
- s. Pubblicizzare sui siti Internet l'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e di Santa Maria Capua a Vetere e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi;
- t. La società Astalegale.net spa a provvedere alla pubblicazione per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze e Santa Maria Capua a Vetere, distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.
- u. Affidare l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione degli avvisi di vendita disposti con la presente ordinanza alla società ASTALEGALE.NET S.P.A., che procederà secondo modi e tempi preventivamente concordati con il Tribunale
- v. La società provvederà in particolare: - a curare, su ordine del liquidatore, la pubblicazione dell'estratto della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astalegale.net, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Firenze e Santa Maria Capua a Vetere;
- w. Curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione dell'estratto della presente ordinanza sui quotidiani di cui sopra, nonché alle forme peculiari di pubblicità.
- x. Ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari sugli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
- y. Indicare nell'avviso di vendita: la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale, il prezzo base e l'offerta minima, i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima; il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore; la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione

urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo urtico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni;

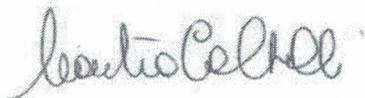
z. Specificare che la presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

aa. - l'informazione all'aggiudicatario di cui al novellato art.560 c.p.c. ai fini della liberazione.

Con Osservanza

Firenze li 29.12.2023

Il liquidatore
(Dr.ssa Martina Coltelli)



Allegati:

1. Bozza di avviso di vendita
2. Perizia del 16.11.2023 dell'Arch. Arzillo

