

## ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “La Fornacina S.r.l.” LIQUIDATORE: Dott. Luigi Fazzini

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Luigi Fazzini, in qualità di Liquidatore Giudiziale della società sopra indicata,

#### PREMESSO

che il Liquidatore è stato autorizzato ad effettuare la vendita dei beni della società sopra indicata attraverso la modalità dell'asta on line (vendita telematica asincrona), avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).

#### RENDE NOTO

che, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso la piattaforma telematica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (vendita telematica asincrona)

#### Annuncio n. 16619

**LOTTO 1:** Casale con dependance e terreni agricoli a Figline-Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina.

Trattasi di una articolata proprietà in posizione collinare completamente immersa nel verde e ottimamente collegata distando solo 5 km dal casello autostradale di Figline, 30 minuti da Firenze ed Arezzo e 60 minuti da Siena, dal mare e dalle montagne. A una distanza di 500 metri dal complesso vi sono centri commerciali e supermercati, ma grazie alla posizione rialzata pur essendo a poca distanza dalla strada statale la proprietà risulta ben isolata dai rumori.

Per una visita virtuale realistica del casale rimandiamo al 3D Digital Tour accessibile dalla gallery.

Il casale risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno al Foglio 12:

Particella 17 – Categoria A/7 – Classe 6 – Consistenza 14 vani – R.C. € 2.096,82

La dependance risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno al Foglio 12:

Particella 473 – Fabbricato rurale

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno al Foglio 12:

Particelle 113-114-115-122-123-15-16-20-21-22-23-24-25-26-27-28-318-479-481-54-55-58-59-607-608

Il terreno di pertinenza dell'immobile è un corpo unico non frammentato, vi sono circa 220 ulivi in produzione, un viale con cipressi alberati, ed altre conifere.

La strada di accesso è asfaltata e non ha vincoli di passaggio terminando al fabbricato. Gli altri terreni sono collegati da strade sterrate immerse nel verde.

E' presente un acquedotto privato con depositi per circa 15.000 litri di capienza che sono riforniti da una sorgente propria; vi sono inoltre due ulteriori pozzi più una sorgente superficiale.

Una parte marginale del terreno oggetto di vendita ha una autorizzazione comunale per deposito e rimessaggio di roulotte.

Il casale si sviluppa su due livelli fuori terra con a valle un ampio loggiato con sovrastante terrazzo. Il piano terra è costituito da un salotto/soggiorno, una grande cucina, una camera da letto ed un bagno.

Il piano primo, a cui si accede dalla grande scala presente nell'ingresso al piano terra, è composto da tre camere ciascuna con bagno privato, ampio locale soggiorno con camino ed uno studio. La pavimentazione dell'intero piano è stata realizzata in parquet, il tetto a vista con travetti in legno. Tutti gli infissi godono di un ottimo stato di conservazione.

La superficie complessiva di questo immobile è di 472 mq.

Il fabbricato secondario, posto in adiacenza al fabbricato principale, è edificato su due piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terra è formato da soggiorno-ingresso, una cucina, una camera ed un bagno. Dalla scala a chiocciola che si trova nella cucina si raggiunge il piano interrato. La scala posta nel soggiorno conduce al piano primo dove sono stati realizzati una camera ed un bagno.

L'accesso ai locali interrati può avvenire anche da scala esterna. Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre in quanto disabitato. La superficie di questo immobile è di 145 mq.

Si fa presente che sono presenti abusi come evidenziato in perizia che dovranno essere sanati prima dell'atto a carico dell'acquirente.

**PREZZO BASE: € 600.000,00 (euro seicentomila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00**

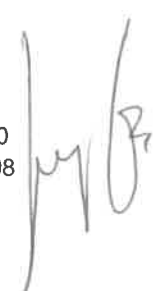
**DATA INIZIO RACCOLTA 16.12.2022 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 23.02.2023 ore 12:00**

#### INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl** e pubblicato on line sulla Piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it), nel rispetto delle seguenti



## CONDIZIONI DI VENDITA

### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

**L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, riportando nella causale del bonifico "Cauzione annuncio n. 16619".**

Le offerte dovranno contenere:

**Il prezzo offerto, insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti.

Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, si procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.**

Le decisioni del Liquidatore sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno



sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - si potrà procedere ad aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium da parte dell'aggiudicatario in favore di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (FASE 2).

### FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

**L'asta on line pubblicata sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) avrà la durata di almeno 6 giorni.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

Il Liquidatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

### AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

**In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.**

Dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso del Liquidatore; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita il Liquidatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà dal Notaio designato dal Liquidatore per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

**In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente che sarà comunicato dal Liquidatore.**

**Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente che sarà comunicato dal Liquidatore entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

### TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di

aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre IVA, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

#### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Oltre	€ 500.000,00		3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

### CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.



Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul sito [ww.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

FIRENZE, 2 DICEMBRE 2022

Il Liquidatore giudiziale

Dott. Luigi Fazzini

