

Tribunale di Firenze  
Sezione Fallimentare  
Fallimento R.F. n. 221/2019  
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo  
Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega - Dott.ssa Federica Feci

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **22 ottobre 2024 alle ore 11:00** dinanzi ai Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci, presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara in un unico lotto, del bene in calce descritto alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene e per la situazione di fatto e di diritto dello stesso, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo del bene in essa 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 (Cespite 1 delle perizie)**

Piena proprietà di porzione di un fabbricato posto in Comune di Castelnuovo di Garfagnana, Piazza Onorevole Loris Biagioni n. 7, e precisamente fondo commerciale al piano terreno, composto da quattro vani utili, più disimpegno, antibagno e servizio igienico.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana al foglio di mappa 13, particella 8498, subalterno 56, categoria C/1, classe 8, consistenza 91 mq, superficie catastale 103 mq, rendita € 1997,40.

Prezzo base d'asta	Euro	86.400,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	3.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	64.800,00

Si precisa che deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche in caso di offerta residuale.

Il bene fa parte di un fabbricato incluso in un comparto realizzato mediante "Programma Integrato di Intervento" ai sensi della legge 179/1992; il bene risulta meglio descritto nelle perizie estimative in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto sulla base della quale è posto in vendita.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come da perizia.

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.

Sotto il profilo urbanistico, dalla perizia in atti risulta che l'unità immobiliare oggetto di vendita è inclusa in un fabbricato posto nell'area corrispondente al Lotto 1 del Comparto ex area Plinc ed inserito nel PEEP destinato ad edilizia commerciale e residenziale realizzato mediante "programma integrato di intervento" ai sensi della Legge 179/1992, previa sottoscrizione della convenzione a rogito del Notaio Simonelli di Viareggio del 16 aprile 2004 rep. 23378/8626, registrata a Viareggio il 16 maggio 2004 al n. 147 trascritta il 5 maggio 2004 al n. 4988 di reg. part..

Risulta da tale atto che la società poi fallita, proprietaria del bene, al momento dell'acquisto delle aree dal Comune, si sia impegnata per sé e per i suoi aventi causa, nei confronti del Comune medesimo, ad effettuare i pagamenti di eventuali congruagli, qualora il prezzo pagato dal Comune ai proprietari per l'acquisizione delle aree trasferite alla società poi fallita avesse dovuto subire mutamenti a seguito di determinazione, di sentenza definitiva o cessione consensuale, che avessero fissato in maniera diversa le indennità di espropriazione, intendendosi automaticamente modificato in tal senso il corrispettivo della cessione a suo tempo effettuata.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto unico è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia n. 1094 rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana in data 28 giugno 2004, con comunicazione dello stato finale dei lavori e variante finale presentati in data 6 ottobre 2006, prot. n. 13076; l'attestazione di agibilità è stata inoltrata al Comune di Castelnuovo di Garfagnana in data 13 dicembre 2006 con prot. 16984.

Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione 16 aprile 2004 con l'atto del Notaio Simonelli sopra citato risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare.

Il lotto oggetto di vendita risulta occupato in forza di titolo non

opponibile alla procedura.

L'occupante si è reso disponibile a rilasciare il bene libero da cose e persone ed allo stesso è stato comunicato che dovrà provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione; nel caso in cui l'occupante non rispetti il suddetto termine od ostacoli la consegna del bene all'acquirente (se diverso dall'occupante) sarà onere dell'aggiudicatario/acquirente provvedere alla liberazione del bene a sua cura e spese, esonerando la procedura da ogni responsabilità in ordine alle tempistiche necessarie per il rilascio del bene libero da persone e cose.

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

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia agli atti.

Relativamente al lotto unico oggetto di vendita, dalla perizia in atti si evince che la planimetria catastale del fondo risulta conforme al progetto approvato ma non allo stato dei luoghi; l'occupante ha infatti variato di fatto la destinazione d'uso a ufficio privato con realizzazione di tramezzature e controsoffitti.

Per rendere ottenere la conformità urbanistica e catastale si rende necessario presentare una pratica di attestazione di conformità in sanatoria e successiva variazione planimetria catastale oppure la rimessa in pristino dei luoghi secondo quanto previsto dalle previsioni progettuali originarie; a prescindere dalla scelta, quanto sarà effettuato, rimane a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente, senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Fallimentare che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere altresì, a sue spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale, all'aggiornamento della planimetria catastale, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica.

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.

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

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita competitiva avverrà a cura dei Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c.

#### **MODALITÀ 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 la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c previo appuntamento

telefonico (tel 0571843380), per il deposito dell'offerta di acquisto irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. con marca da bollo da € 16,00 in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito.

L'offerta dovrà essere in bollo e dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail ed eventuale PEC 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 minorenni, 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 e PEC 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; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare 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 e del fondo spese 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) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze".

L'offerta deve essere altresì accompagnata dal deposito di un documento di identità dell'offerente persona fisica o nel caso di offerente persona-giuridica di una copia del documento di identità del legale rappresentante, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Possono partecipare all'apertura delle buste ed alla gara l'offerente (o, per conto di questi, altro soggetto dotato di apposita procura speciale notarile da esibire al momento dell'apertura delle buste) e, nel caso di offerta presentata da società, chi detiene i poteri in forza di delibera assembleare o procura speciale da esibire al momento dell'asta.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura dei Curatori, Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c 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**

I Curatori esamineranno 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.

#### **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<sup>a</sup> 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 sul saldo del prezzo 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 Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi al trasferimento del bene.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori 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**

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto ad IVA (con reverse charge se l'acquirente è soggetto 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.

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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://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.

Firenze,

**01 LUG. 2024**

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott.ssa Federica Feci)

