

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI FIRENZE**

Ufficio Fallimentare

* * * * *

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: CASALOMBARDI S.r.l. in
liquidazione**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa SELVAROLO

CURATORE: Dott. Gianpaolo TAVERNA

SENTENZA N° 187 DEL 05/10/2022 - L. G. N°5/2022

* * * * *

OGGETTO DELL'ISTANZA: Avviso di vendita.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dott. Gianpaolo Taverna, Curatore della Liquidazione
Giudiziale in epigrafe, dichiarata da questo Ecc.mo Tribunale con
sentenza in data 05 ottobre 2022, N° 187/22 L.G. N° 05/22,

AVVISO

che il giorno 29 aprile 2025 alle ore 10,00 davanti al Dott. Simone Ghinassi, Notaio in Firenze, presso il Consiglio Notarile di Firenze, via dei Renai 23, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un unico lotto, alle condizioni e

modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse 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 1: Terreno edificabile a Vicchio (FI)

Terreno edificabile a Vicchio (FI), Via Bianca Bianchi

Trattasi di un appezzamento di terreno compreso in parte in comparto edificatorio ed in parte destinato a viabilità pubblica.

La porzione di terreno destinata all'edificazione ed in parte a verde pubblico si trova compresa tra la Via Bianca Bianchi e gli impianti sportivi, ha giacitura acclive ed appare incolto con presenza di cespugli e piccoli arbusti. La sua superficie catastale è di mq. 6.125.

Su tale porzione di terreno sono stati rinvenuti i resti di una precaria struttura in metallo e legno, ormai diruta e di facile rimozione.

Questa porzione di terreno è compresa per circa mq. 5.988 nel comparto edificatorio "V_PA_2B" e per circa mq. 177 nell'adiacente comparto "V_PA_2A".

La porzione di terreno destinata a verde pubblico e parcheggio (non pubblico) è compresa tra Via I Maggio e Via Bianca Bianchi, ha giacitura in lieve pendio e si presenta in parte recintata ed a prato incolto.

La porzione pianeggiante, non recintata e prospiciente la Piazza 6 Marzo presenta fondo inghiaiato e viene al momento utilizzata come parcheggio.

Questa particella ha una superficie catastale di mq. 2.682 e dalla sovrapposizione anzidetta risulta approssimativamente corrispondere a quanto perimetrato sul Piano Operativo Comunale.

Una porzione di terreno costituisce invece parte della pubblica Piazza 6

Marzo ed è di fatto viabilità pubblica con strade e marciapiedi in asfalto.

Detta particella ha una superficie catastale di mq. 678 e dovrà essere ceduta al Comune di Vicchio.

Catasto Terreni del Comune di Vicchio al Foglio 83:

Particella 908 - Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 6.125 mq - R.D. € 38,21 - R.A. € 22,29

Particella 879 - Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 2.682 mq - R.D. € 16,62 - R.A. € 9,70

Particella 880 - Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 678 mq - R.D. € 4,20 - R.D. € 2,45

Prezzo base: € 143.000,00 (euro centoquarantatremila,00), oltre oneri di legge se dovuti

Offerta minima: 107.250,00 (euro centosettemiladuecentocinquanta,00) oltre oneri di legge se dovuti

Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 2: 10 Appartamenti in corso di costruzione a Scarpiera di San Piero (FI)

10 Appartamenti in corso di costruzione a Scarpiera di San Piero (FI), Località Marcoiano

Gli immobili in asta si trovano in una piccola località collinare a circa 530 metri sul livello del mare.

Fabbricati residenziali in corso di costruzione con resede circostante e terreno agricolo, per complessive n. 10 unità abitative a schiera del tipo terra-tetto disposte su tre livelli.

Al piano seminterrato si trovano i locali autorimessa e cantina, al piano terreno si trovano le zone giorno con soggiorno/cucina, bagni ed area esterna esclusiva, al piano primo si trovano le zone notte con le camere e bagni.

Gli edifici presentano una struttura portante in cemento armato con tamponamenti formati da doppia parete di blocchi poroton con

interposto isolante, copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto di tegole alla portoghese, facciata ad intonaco civile tinteggiato. Sono altresì presenti gli infissi esterni in legno con doppio vetro e sportelli in legno.

Nel fabbricato "A" era previsto il riscaldamento a pavimento.

L'involucro esterno appare quindi concluso e chiuso, mentre l'interno si presenta quasi completamente al grezzo, privo di impianti, massetti, pavimenti e rivestimenti, sanitari, porte ed anche di alcune tramezzature.

Alcuni infissi esterni ed alcune parti in legno della copertura iniziano a presentare carenze manutentive.

Le sistemazioni esterne devono essere ultimate, con la realizzazione della viabilità interna e delimitazione dei giardini e dei camminamenti.

I terreni esterni al resede pertinenziale dei fabbricati consistono principalmente in bosco in forte pendio, di difficile fruibilità ed in stato di abbandono.

Catasto Terreni del Comune di Scarpiera di San Piero al Foglio 15:

Particella 263 - 259 - 260 - 262

Prezzo base: € 499.000,00 (euro quattrocentonovantanovemila,00), oltre oneri di legge se dovuti

Offerta minima: 374.250,00 (euro trecentosettantaquattromiladuecentocinquanta,00) oltre oneri di legge se dovuti

Rilancio minimo: € 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Gianluca Catarzi redatta in data 15/09/2023, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

NB: deposito cauzionale e aumento minimo rimangono invariati anche per l'offerta minima.

Il bene immobile di cui al suddetto lotto risulta meglio descritto nella documentazione redatta dal Geom. Gianluca Catarzi, agli atti, che fa

federe a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la 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, parti comuni per legge e/o per destinazione, e con tutte le limitazioni e gli oneri negli atti di provenienza e 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 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.

Spese e oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene resteranno a carico dell'aggiudicatario

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione dell'intestazione catastale e alla predisposizione delle planimetrie catastali, ove necessario per la stipula dell'atto di trasferimento, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare abitativa, se richiesto dalla vigente normativa sui trasferimenti immobiliari.

Resta in ogni caso inteso che tutte le norme di cui alle convenzioni ex Legge 865/1971 risulteranno comunque applicate e/o applicabili al bene oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare in questione.

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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Simone Ghinassi Notaio in Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, Piazza D'Azeglio o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, 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% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "L.G. 5/2022 Tribunale di Firenze".

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 un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere

inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o ad uno dei Notai Periferici di cui sopra (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte).

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 e-mail 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 secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C; 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, ricavabile dalla perizia;
- 5) indicazione del prezzo offerto;
- 6) marca da bollo, Euro 16,00, da apporre sul modulo dell'offerta.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. 5/2022 Tribunale di Firenze" (allegare anche fotocopia dell'assegno circolare).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Simone Ghinassi, presso il Consiglio Notarile di Firenze, via dei Renai 23.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto (riduzione fino al 25%).

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre il quinto), il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

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.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 90 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 stessa; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'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 rinuncia 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 all'art. 216, II comma CCII e solo previo deposito a mani del Curatore Dott. Gianpaolo Taverna, presso il suo studio in Firenze, Via Degli Artisti, 8/c del saldo prezzo, oltre Iva di legge, ove dovuta, entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 5/2022", pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese, onorari ed accessori) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 100,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 200,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 300,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

E' a carico dell'aggiudicatario anche il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Gobid International Auction Group Srl per la gestione della pubblicità e lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione:

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2,5%

Il pagamento della commissione suddetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) sul seguente conto corrente: IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486 BIC/SWIFT: PASCITM1K07.

REGIME FISCALE

Sarà quello applicabile al momento dell'atto di vendita. Allo stato attuale la vendita risulta soggetta ad IVA, oltre ad imposta di registro in misura fissa ed alle imposte ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Si precisa che in sede di aggiudicazione, l'aggiudicatario, qualora sia persona fisica dovrà dichiarare se intende avvalersi dell'eventuale agevolazione "Prima casa", nonché l'eventuale regime patrimoniale vigente nel matrimonio.

Gli oneri fiscali e le altre spese relative alla vendita all'asta, così come quelle relative all'atto di compravendita (come sopra detto), sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura concorsuale 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, è 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.

Il presente avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni in oggetto, sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche
- sul Portale Avvisi Notarili
- sul portale della Gobid International Auction Group srl, www.gobidreal.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Gianpaolo Taverna, e sul sito internet www.gobidreal.it.

Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare la Gobid International Auction Group srl ai seguenti recapiti: 0737/782080 oppure inviare una mail all'indirizzo info@gobidreal.it.

E' possibile, altresì, contattare direttamente il Curatore, Dott. Gianpaolo Taverna, al numero di telefono 055/5000834 - e-mail gianpaolotaverna@commercialisti.fi.it, anche per la consultazione della documentazione relativa ai beni in vendita.

Firenze lì 11 febbraio 2025

IL CURATORE

(Dott. Gianpaolo Taverna)

