

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 3 dicembre 2024 alle ore 16:00 dinanzi ai Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci, presso la sede della società fallita posta in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in tre distinti lotti, dei beni in calce descritti 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 dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni 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 (cespite 13)

Piena proprietà di porzioni di edificio residenziale posto in Comune di Galliciano, Piazzale Gruppo Valanga, e precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano primo con accesso dalla scala scoperta e ballatoio comune sul prospetto tergale sud-est attraverso lo spazio di manovra a comune adiacente al Piazzale Gruppo Valanga senza numero civico ed è composta da tre vani utili ossia soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, oltre a due terrazze aventi accesso dalle camere, di una soffitta con accesso da parte a comune mediante botola con scala retrattile nonché da una cantina al piano seminterrato e da due posti auto scoperti al piano terreno con accesso dal piazzale comune.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nella Sezione Urbana A, foglio di mappa 5, come segue:

- particella 13333 subalterno 13, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano S1-1-2, categoria A/3, Classe 7, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 483,40;
- particella 13333 subalterno 38, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano T, categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 11, Rendita Catastale Euro 31,25;
- particella 13333 subalterno 39, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano T, categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 11, Rendita Catastale Euro 31,25;

Al momento del sopralluogo della CTU, i beni risultavano liberi da persone e cose.

Prezzo base d'asta principale	Euro	93.150,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	2.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	69.865,00

LOTTO 2 (cespite 14)

Piena proprietà di porzioni di edificio residenziale posto in Comune di Galliciano, Piazzale Gruppo Valanga, e precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano primo con accesso al prospetto principale mediante il pozzo scala condominiale senza numero civico che ha accesso dallo spazio di manovra comune adiacente al Piazzale Gruppo Valanga ed è composta da tre vani utili ossia soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, oltre a due terrazze aventi accesso dalle camere, di una soffitta con accesso da parte a comune mediante botola con scala retrattile nonché da una cantina al piano seminterrato e da due posti auto scoperti al piano terreno con accesso dal piazzale comune.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nella Sezione Urbana A, foglio di mappa 5, come segue:

- particella 13333 subalterno 14, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano S1-1-2, categoria A/3, Classe 7, consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 644,54;
- particella 13333 subalterno 33, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano T, categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 11, Rendita Catastale Euro 31,25;
- particella 13333 subalterno 34, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano T, categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 11, Rendita Catastale Euro 31,25;

Al momento del sopralluogo della CTU, i beni risultavano liberi da persone e cose.

Prezzo base d'asta principale	Euro	104.400,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	3.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	78.300,00

LOTTO 3 (cespite 15)

Piena proprietà di porzioni di edificio residenziale posto in Comune di Galliciano, Piazzale Gruppo Valanga, e precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano primo con accesso al prospetto principale mediante il pozzo scala condominiale senza numero civico che ha accesso dallo spazio di manovra comune adiacente al Piazzale Gruppo Valanga ed è composta da tre vani utili ossia soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, oltre a due terrazze aventi accesso dalle camere, di una soffitta con accesso da parte a comune mediante botola con scala retrattile nonché da una cantina al piano seminterrato e da un posto auto scoperto al piano terreno con accesso dal piazzale comune.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nella Sezione Urbana A, foglio di mappa 5, come segue:

- particella 13333 subalterno 15, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano S1-1, categoria A/3, Classe 7, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 483,40;
- particella 13333 subalterno 37, Piazzale Gruppo Valanga Snc piano T, categoria C/6, Classe 5, consistenza mq. 11, Rendita Catastale Euro 31,25;

Al momento del sopralluogo della CTU, i beni risultavano liberi da persone e cose.

Prezzo base d'asta principale	Euro	84.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	2.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	63.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, anche costituite al momento dell'acquisto delle aree di terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, con tutti i vincoli, oneri ed obblighi eventualmente derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di Galliciano in data 4 luglio 2008, rep. 1.744 e dal contratto di compravendita stipulato con il Comune di Galliciano in data 23 dicembre 2009 rep. 1767 (cessione di area destinata a parcheggio pubblico).

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, dalle perizie in atti risulta che le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte di un complesso immobiliare costruito anteriormente al primo settembre 1967, successivamente oggetto di interventi di recupero della destinazione urbanistica della ex scuola media L. Puccetti, eseguiti in forza del Permesso a Costruire n. 10 del 26 agosto 2008, Pratica Edilizia n. 2560; risulta altresì che in data 19 novembre 2010, protocollo n. 12642 è stata presentata, unitamente alla Variante Finale, dichiarazione di Ultimazione Lavori, alla quale ha fatto seguito, in data 30 ottobre 2010 protocollo n. 12935, il deposito dell'Attestazione di Abitabilità.

Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione ex Legge 865/1971 stipulata tra la società fallita e il Comune di Galliciano in data 4 luglio 2008 sopra citato risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della presente procedura fallimentare.

Si precisa che rispetto a quanto riportato nelle perizie agli atti della procedura, è stato provveduto alla correzione della planimetria catastale laddove necessario e di ciò ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo; le planimetrie catastali dei beni risultano conformi ai progetti approvati.

Sarà onere dell'aggiudicatario dotarsi dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la stipula dell'atto di compravendita.

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

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie relative ai lotti posti in vendita, 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.

La procedura informa che per i cespiti oggetto dei tre lotti erano stati perfezionati tre distinti contratti preliminari registrati ma non trascritti, il primo in data 30/10/2009 con scadenza 30/12/2010, il secondo in data 21/12/2010 con scadenza 30/04/2011 ed il terzo in data 24/02/2011 con scadenza 31/05/2011. Detti preliminari non sono stati eseguiti ed il Giudice Delegato ha autorizzato i Curatori ad effettuare i tentativi di vendita dei tre cespiti costituenti i tre lotti posti in vendita.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura dei Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita posta in Montelupo Fiorentino, 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 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 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 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 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 90 (novanta) 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 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 notarile 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. Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il lotto 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 sopraindicato per ciascun lotto. Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

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 sopraindicato per ciascun lotto. Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

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^a 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, 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 OTT. 2024**

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott.ssa Federica Feci)

