

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROSA SELVAROLO

CURATORE: DOTT.SSA ELEONORA DI VONA

AVVISO D'ASTA IMMOBILIARE

Il Funzionario Giudiziario rende noto che il **13 maggio 2025 ore 12:00** avrà luogo nella stanza del Giudice Delegato, Dott.ssa Rosa Selvarolo presso il Tribunale di Firenze, in Viale Guidoni n. 61, piano IV, la **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

- **Appartamento piano primo** - particella n. 1055 sub.3 con abbinamento area urbana di circa mq 381 particella 1057 sub 6: unità immobiliare di circa mq. 130 a destinazione residenziale posta al piano primo di un più ampio fabbricato, libera su tutti e quattro i lati, sita nel comune di Camaiore frazione Pieve che dista circa 3,5 km dal centro di Camaiore. L'immobile è dotato di resede/giardino ad uso esclusivo con accesso carrabile. Ad esso si accede da una scala esterna di tre gradini, ed è composta da un ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, zona pranzo/soggiorno con un'ampia vetrata che si affaccia su un terrazzo di circa mq 36, oltre alla zona notte con un locale, bagno, tre camere di cui due con bagno esclusivo.

All'Agenzia del territorio ufficio provinciale di Lucca – catasto fabbricati del comune di Camaiore. L'unità immobiliare è così rappresentata:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORI A	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTAL E
55	1055	3	A/7	1	8	164 mq	€1.140,34
55	1057	6	F/1			381 mq	-

- **Appartamento piano secondo particella n. 1055 sub.4 più posti auto pertinenziali particella n. 1057 sub 1,2,3,4, e Area urbana particella n. 1057 sub. 7:**

Unità immobiliare a destinazione residenziale di circa 85 mq posta al piano secondo di un più ampio fabbricato, libera su tutti i lati, sita nel comune di Camaiore frazione Pieve che dista circa 3,5 km dal centro di Camaiore. Vi si accede da via Bianchini, da bene comune non censibile (foglio 55 particella 1057 sub.5) attraverso un cancello pedonale ad uso esclusivo e passerella in legno collegata ad un'ampia terrazza prospiciente la porta d'ingresso dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano al piano secondo dell'edificio di cui fa parte, ma vista la conformità del terreno sul lato nord est si accede direttamente come sopra descritto. L'unità immobiliare è composta nella zona giorno da ingresso soggiorno /cucina, nella zona notte da un disimpegno, un ripostiglio, un servizio igienico con vasca, una camera singola, una camera doppia con bagno ad uso esclusivo ed uno vano ad uso studiolo/ripostiglio.

Dalla camera singola e dalla camera doppia si accede ad una terrazza di circa mq 12,75.

In base alla legge Tognoli 122/89 l'immobile è dotato di n. 4 posti auto scoperti situati nell'area identificata catastalmente particella 1057 sub 1,2,3,4.

All'Agenzia del territorio ufficio provinciale di Lucca – catasto fabbricati del comune di Camaiore. L'unità immobiliare è così rappresentata:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
55	1055	4	A/7	1	5,5	117 mq	€738,98
55	1057	1	C/6	1	20	19 mq	€38,22
55	1057	2	C/6	1	20	19 mq	€38,22
55	1057	3	C/6	1	20	19 mq	€38,22
55	1057	4	C/6	1	20	19 mq	€38,22
55	1057	7	F/1			68 mq	-

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Daniele Giuntoli consultabile presso il sottoscritto curatore e sul sito www.astegiudiziarie.it

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto unico : € 477.000,00

AUMENTO MINIMO : € 3000,00

OFFERTA RESIDUALE MINIMA

Lotto unico : € 435.500,00

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. 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 L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia 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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

In relazione alla conformità urbanistica dei beni immobili, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che il loro trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di sanità e igiene, e in generale, eventuali adeguamenti alle normative saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa o onere, con esonero della cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro **le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste**, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, **offerta di acquisto in bollo (euro 16,00) in busta chiusa**.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n° 29/2017 Tribunale di Firenze" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Essa deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una **società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'udienza fissata per il **giorno 13 MAGGIO 2025 ORE 12:00**, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, Dott.ssa Rosa Selvarolo, presso il Tribunale di Firenze, Viale Guidoni 61, piano IV.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, **con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di euro 3.000,00**;

- ove 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, all'offerta depositata per prima.

- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 120 giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a **"Fallimento n. 29/2017 Tribunale di Firenze"** entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il **"fondo spese"**, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

E' applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c..

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

Si rende noto che è possibile visitare gli immobili previo appuntamento con il Curatore del Fallimento.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze o presso il Curatore Dott.ssa Eleonora Di Vona, con Studio in Firenze, Borgo Pinti n° 80 (tel. 055.2477635) e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.