

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**L.F. Holding s.r.l. in Amministrazione Straordinaria  
Procedura A.S. n. 2/2015 AREZZO  
Giudice Delegato**

**Commissario Straordinario Prof. Avv. Lucio Francario**

**Delegato Notaio Fabrizio Cappuccio tel. 06.6789003**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
II ESPERIMENTO**

L'Avv. Fabrizio Cappuccio, Notaio con studio in Roma via del Corso n. 303, Professionista Delegato  
**Avvisa che**

Vista l'autorizzazione del Ministero dell'Impresa e del Made in Italy presso il suo studio sito in Roma, Via del Corso n. 303 – **il giorno 20 giugno 2025, alle ore 10:30**, dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni, in singoli lotti come stabilito dal disciplinare, e precisamente  
**LOTTO UNICO**

Ufficio posto al piano primo con annessi due posti auto al piano interrato n. 34 e 82 oltre ai diritti sui beni comuni non censibili, siti in Bibbiena (AR), loc. Palazzetto in contiguità con loc. Ferrantina, – Via Rignano snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) al Fg. 64; Part. 296; **sub. 103**; cat. A/10; Classe 2; Vani 10; mq. 152; RC € 2.117,47.

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti, all'autorizzazione del Ministero e al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali obblighi, vincoli, servitù, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

**al valore d'asta iniziale: € 142.240,00** (centoquarantaduemiladuecentoquaranta/00), oltre IVA se dovuta

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00** (duemila/00)

**Orario apertura buste:** giorno della vendita

**DETERMINA**

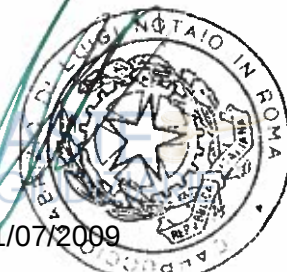
le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria del Notaio Fabrizio Cappuccio dalle ore 9,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica. Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano o a mezzo del servizio postale o di corriere, mentre non avrà rilevanza la data di spedizione, e dunque il rischio postale resta a carico del mittente.

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla "L.F. HOLDING S.r.l. in A.S." pari al 10% del prezzo offerto per il Lotto in oggetto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione sarà computato in conto prezzo.

Gli assegni verranno immediatamente restituiti qualora l'offerente non risulti individuato come



aggiudicatario.

**OFFERTA CARTACEA:** per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario richiedere allo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate unitamente alla documentazione infra indicata, in busta chiusa, unicamente presso lo studio del Notaio Cappuccio incaricato dalla procedura all'indirizzo sopra indicato. Sulla busta dovrà essere indicato dal Notaio ricevente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura (Procedura A.S. n. 2/2015 AREZZO).

**CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta è irrevocabile e deve essere formulata per iscritto dall'offerente o dagli offerenti, ovvero da un rappresentante legale (o altro membro dell'organo amministrativo appositamente delegato), nel caso che non si tratti di persone fisiche. La presentazione delle offerte implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso, che si intende insindacabile ed inappellabile.

L'offerta deve riportare, anche in allegato:

- a) il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, non inferiore a quello minimo indicato nell'Avviso di vendita per il lotto posto in vendita;
- b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e la mail (non sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per ciascun Lotto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base di vendita indicato nell'Avviso in versione integrale;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

#### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), un recapito di posta elettronica, ordinaria o certificata; dovrà essere allegata all'offerta copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento dell'offerente, e copia del tesserino di codice fiscale;
- Originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, anche se avvocato.
- In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata; dovranno essere allegati all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale e i relativi poteri; e comunque copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare; ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno all'organo amministrativo della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ovvero ancora originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri di altro soggetto interno o esterno delegato.

**IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno

fissato per la vendita.

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste pervenute saranno aperte il giorno e all'ora previste nell'Avviso di vendita presso lo Studio del Notaio incaricato all'indirizzo già sopra indicato. Non saranno valide le offerte di importo inferiore a quello minimo sopra indicato per ciascun Lotto, né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto. In presenza di una sola offerta valida sarà individuato quale aggiudicatario, per ciascun Lotto, l'offerente che abbia presentato l'unica offerta valida.

#### DISCIPLINA DELLA GARA

**ASTA:** qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara/e distinte per ciascun Lotto sulla base dell'offerta più alta, nello stesso giorno della vendita al termine delle operazioni di verifica. Nel corso di tale/i gara/e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 2.000,00. Ciascuno dei Lotti verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto trascorsi i sessanta secondi di cui sopra senza ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. Stante la irrevocabilità dell'offerta, l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti di chi avrà presentato l'offerta valida di maggiore importo, anche se fisicamente non presente al momento dell'apertura delle buste. Nel caso vi siano più offerte valide di pari importo, l'offerente che non sia fisicamente presente non potrà ovviamente partecipare alla gara al rialzo, e non potrà quindi esser individuato quale aggiudicatario. Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste saranno trattiene fiduciarmente dal Notaio verbalizzante e restituiti direttamente agli aventi diritto su loro richiesta.

L'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio Delegato, previa autorizzazione dell'autorità di vigilanza (MIMIT).

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto presentate saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti.

L'aggiudicazione non comporterà per l'amministrazione straordinaria alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla Procedura.

In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato, previa autorizzazione dell'autorità di vigilanza (MIMIT), innanzi al Notaio Delegato, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma, pec o lettera raccomandata a/r almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di efficacia dell'offerta. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

**TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia

stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale).

**TRASFERIMENTO DEL BENE:** l'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli eventuali adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito del saldo prezzo nelle mani del Commissario entro il termine previsto, pena la perdita per l'aggiudicatario della cauzione, previa autorizzazione alla vendita ex art. 42 D.Lgs. n. 270/1999, per gli immobili eccedenti il valore di € 206.600,00.

Le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verranno cancellate ai sensi e per gli effetti dell'art. 64 D.Lgs. 270/1999.

La stipula dell'atto di trasferimento del bene in oggetto sarà affidata al Notaio incaricato con tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari connessi al trasferimento e all'attività di supporto della procedura di dismissione) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula a mezzo di assegno circolare.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 12. e sub punto 15, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere pagato a mezzo assegni circolari intestati a "L.F. Holding s.r.l. in a.s." o versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Notaio incaricato successivamente all'aggiudicazione; il delegato depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE:** della vendita sarà data pubblica notizia:

a. Sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) dal notaio incaricato, che pubblicherà l'avviso, il disciplinare e l'elaborato peritale posto alla base della vendita (planimetrie, fotografie e altri allegati), prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite;

b. Dal Commissario straordinario sul sito della Procedura [www.amministrazionestraordinariamabo.eu](http://www.amministrazionestraordinariamabo.eu); da cui accedere alla voce "L.F. Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite" e sul giornale indicato nel Disciplinare;

**MODALITÀ DELLA VENDITA:** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato peritale di stima dell' Ing. Michele Mariottini. La parte aggiudicataria rimane onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria di prevenzione. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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;

La parte aggiudicataria rimane onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria di prevenzione. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, se ne sussistono i presupposti;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura ai sensi dell'art. 64 D.Lgs. n. 270/1999. Sono fatti salvi tutti i vincoli e le avvertenze segnalate in perizia.

Sintesi dell'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della Procedura [www.amministrazionestraordinariamabo.eu](http://www.amministrazionestraordinariamabo.eu); da cui accedere alla voce "L.F. Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite";

La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ogni onere derivante dalla vendita, compresi quelli fiscali, onorari notarili (connessi all'assistenza della procedura di dismissione ad evidenza pubblica e al trasferimento) ed ogni spesa connessa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.

**PACOLTÀ DEL NOTAIO E DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO:** in ogni caso il Notaio:

- segnerà come inammissibili le offerte prive di uno o più elementi essenziali richiesti;

- sospenderà o chiuderà la seduta in seguito ad eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.

- il commissario straordinario: si riserva in ogni fase della procedura, di sospendere lo svolgimento in caso di irregolarità o questioni da deliberare; si riserva altresì di non dar seguito all'aggiudicazione, in caso di mancata autorizzazione alla stipula da parte dell'Autorità di Vigilanza, ovvero in ragione delle segnalazioni pervenute dal Notaio incaricato della verbalizzazione della procedura di vendita.

**ATTO DI COMPRAVENDITA CON INTEGRALE PAGAMENTO IN DENARO:** il trasferimento della proprietà avverrà entro centoventi dalla aggiudicazione, previa autorizzazione alla stipula da parte dell'Autorità di Vigilanza, con atto di compravendita da stipularsi a cura del Notaio incaricato e con spese esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, che avrà l'onere di concordare con il Commissario Straordinario e con il Notaio la data per la stipula. Il prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita, a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibili recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione, salvo previo bonifico sul conto della Procedura di A.S.. L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione, con diritto della Procedura di incamerare definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.

Roma, 15 maggio 2025

Il Professionista Delegato  
Notaio Fabrizio Cappuccio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®