

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**RG 6948/2020 Eredità Rilasciata**  
**Giudice Dr.ssa Serena Alinari**  
**Notaio Banditore Dr. Luigi Maria Miranda**  
**Curatore Dr. Filippo Grassi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 20/02/2025 alle ore 09:30 presso lo studio del Notaio Banditore Luigi Maria Miranda sito in Sesto Fiorentino (FI), Piazza Edmondo De Amicis n. 4, avrà luogo l'asta dei lotti 1 e 3 a partire dal lotto 1 e in prosecuzione per il lotto 3, previa presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto, e l'eventuale gara, secondo le modalità di seguito esposte.

I beni oggetto di asta sono descritti, oltre come di seguito riportato, nelle perizie tecniche ed 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 alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato manutentivo in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura:

LOTTO	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STATO	BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE (ANCHE NEL CASO DI OFFERTA RESIDUALE)	AUMENTO MINIMO (ANCHE NEL CASO DI OFFERTA RESIDUALE)	BASE D'ASTA NEL CASO DI OFFERTA RESIDUALE	REGIME FISCALE	DESCRIZIONE BENI E NOTE
1	Via Aretina n. 167/B, Firenze (FI). Piano quarto, interno 41.	Foglio 107, particella 2094, subalterno 153, categoria A/10, classe 6, superficie catastale mq 78, rendita catastale Euro 1.825,68.	Libero.						Unità commerciale composta da ingresso, tre vani, disimpegno e bagno.
	Via Aretina n. 167, Firenze (FI). Piano terra.	Foglio 107, particella 2094, subalterno 102, categoria C/6, classe 6, superficie catastale mq 11, rendita catastale Euro 66,67.	Libero.	€ 133.575,00	€ 13.357,50	€ 5.000,00	€ 120.217,50	Fuori campo IVA.	Posto auto scoperto sito nel parcheggio dello stabile.
3	Via Michelangelo n. 98, Sesto Fiorentino (FI). Piano interrato.	Foglio 30, particella 1482, subalterno 55, categoria C/6, classe 6, superficie catastale mq 16, rendita catastale Euro 90,90.	Occupato con titolo scaduto.	€ 24.225,00	€ 2.422,50	€ 5.000,00	€ 21.802,50	Fuori campo IVA.	Box auto.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprendendosi quindi anche beni mobili presenti non di competenza della procedura, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, 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. 47/85 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 della P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La parte venditrice non risponde inoltre di eventuali infiltrazioni di acqua, e di altri liquidi in genere, danneggiamenti ed altre anomalie che dovessero essere riscontrati nei beni in vendita e/o venduti.

Si evidenzia, inoltre, quanto segue:

- 1) Per gli immobili in vendita sono in essere i relativi condomini, regolati da apposito regolamento.
- 2) La visione dei vari beni posti in vendita è possibile previo appuntamento con il Curatore. Tale appuntamento potrà essere fissato entro 20 giorni dalla data della richiesta ufficiale del soggetto interessato.

## **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato individuato nella tabella allegata, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

## **MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare all'asta ed all'eventuale gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 10:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio incaricato, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, ed in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO**

### 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 (consigliata l'indicazione di una PEC di riferimento)

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)

- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; 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 l'incanto, 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 presentata;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta o al prezzo a base d'asta per le offerte residuali, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Eredità 6948/2020 Tribunale di Firenze".
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica e di una visura camerale in corso di validità unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

#### 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 ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del Notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO ED AGGIUDICAZIONE**

- a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle offerte irrevocabili d'acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel luogo, nel giorno ed all'ora come indicato:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato nella tabella allegata, con un intervallo di tre minuti per i rilanci;
- 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.

#### b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute (la presenza di offerte almeno pari alla base d'asta esclude la partecipazione delle offerte residuali pervenute), purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato, con un intervallo di tre minuti per i rilanci;
- 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;
- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo compreso tra la base d'asta e la base d'asta per le offerte residuali, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma al massimo nei trenta 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.

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**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di legge previsti e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Eredità 6948/2020 Tribunale di Firenze" o bonifico bancario con ricevimento della valuta anteriormente alla data dell'atto di trasferimento dei beni, il tutto entro il termine massimo di 30 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario. E' onere dell'aggiudicatario richiedere il preventivo al Notaio Banditore per onorari e spese.

Il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% del prezzo offerto nelle forme di cui sopra ma senza l'utilizzo della rete RAN), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, con apposita comunicazione del Notaio Banditore, invitando gli interessati, che già hanno partecipato alla gara, 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%. L'eventuale gara verrà effettuata presso il relativo Notaio Banditore. Non è previsto un numero massimo di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative.

Per gli immobili oggetto di asta non si applica la prelazione urbana, ai sensi dell'art. 38 della Legge n. 392/78.

### **CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU**

In caso di aggiudicazione, i beni dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario: l'adempimento di tali formalità dovrà essere concluso prima dell'atto di trasferimento, ed i documenti di cui trattasi dovranno essere aggiornati e/o presenti entro la data del citato atto.

### **REGIME FISCALE**

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Le vendite saranno interamente soggette ad imposta di registro essendo le stesse fuori campo IVA.

Le imposte ipotecarie e catastali saranno applicate in base alla normativa vigente ed alla tipologia dell'immobile venduto.

Sono a carico della procedura 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Restano infine a carico della procedura gli eventuali arretrati per spese condominiali maturate.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore tel. 0550137549, e-mail [filippograssi@commercialisti.fi.it](mailto:filippograssi@commercialisti.fi.it), PEC [filippo.grassi@odcecfirenze.it](mailto:filippo.grassi@odcecfirenze.it)

\*\*\*

Firenze (Fi), lì 20/11/2024

Il Curatore  
(Dr. *Filippo Grassi*)

5

