

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 189/2011

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 29 aprile 2025 alle ore 10,00 dinanzi al notaio Iacopo Monasta, Notaio in Firenze, nel suo studio in Firenze, viale Lavagnini 14, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 (indicato al n. 11 perizia Architetto Marzia Fossi)

IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO

VIA PISTOIESE 416

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 12 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 62, di categoria C/2, classe 6, metri quadri uno (mq. 1,00) e Rendita Catastale di Euro 2,38.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti

redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015,

che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione

dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di

diritto.

Prezzo base	Euro	351,00
-------------	------	--------

Aumento minimo	Euro	20,00
----------------	------	-------

Deposito cauzionale	Euro	35,10
---------------------	------	-------

Prezzo base per le offerte residuali	Euro	262,25
--------------------------------------	------	--------

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso

di presentazione di offerta residuale

LOTTO 2 (indicato al n.15 perizia Architetto Marzia Fossi)

IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO

VIA PISTOIESE 416

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al

piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a

comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 24 apposto

in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio

nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 72, di

categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e

Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti

redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015,

che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione

dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di

diritto.

Prezzo base Euro 1.000,00

Aumento minimo Euro 50,00

Deposito cauzionale Euro 100,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 750,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

LOTTO 3 (indicato al n.16 perizia Architetto Marzia Fossi)

IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO

VIA PISTOIESE 416

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 23 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 73, di categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base Euro 1.000,00

Aumento minimo Euro 50,00

	Deposito cauzionale	Euro	100,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro	750,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso		
	di presentazione di offerta residuale		
	<u>LOTTO 4 (indicato al n.17 perizia Architetto Marzia Fossi)</u>		
	<u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO</u>		
	<u>VIA PISTOIESE 416</u>		
	Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al		
	piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a		
	comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 26 apposto		
	in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,		
	distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio		
	nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 74, di		
	categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e		
	Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.		
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti		
	redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015,		
	che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione		
	dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di		
	diritto.		
	Prezzo base	Euro	1.000,00
	Aumento minimo	Euro	50,00
	Deposito cauzionale	Euro	100,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro	750,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso		

di presentazione di offerta residuale

LOTTO 5 (indicato al n.18 perizia Architetto Marzia Fossi)

IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO

VIA PISTOIESE 416

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 25 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 75, di categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base Euro 1.000,00

Aumento minimo Euro 50,00

Deposito cauzionale Euro 100,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 750,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

	<u>LOTTO 6 (indicato al n.19 perizia Architetto Marzia Fossi)</u>	
	<u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO</u>	
	<u>VIA PISTOIESE 416</u>	
	Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al	
	piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a	
	comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 24 apposto	
	in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,	
	distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio	
	nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 76, di	
	categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e	
	Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015,	
	che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione	
	dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di	
	diritto.	
	Prezzo base	Euro 1.000,00
	Aumento minimo	Euro 50,00
	Deposito cauzionale	Euro 100,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro 750,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed 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 PA e regolamenti e ogni altro onere sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario

GRAVAMI

Si dà notizia che sui beni in parola gravano le seguenti formalità:

- iscrizione n. 5147 R.P. dell'8 giugno 2005 con atto di mutuo rogato dal notaio Lops il 26 maggio 2005 rep. n. 318558 gravante su beni di maggior consistenza con ipoteca di E. 5.000.000,00 (capitale di E. 2.500.000,00);

- trascrizione n. 16386 R.P. del 7 agosto 2013 di

pignoramento con atto giudiziario dell'11 luglio 2013 rep.

n. 10591 a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti

del Credito Cooperativo e contro la società " [REDACTED]

[REDACTED] S.R.L. in liquidazione" (gravante su beni di

maggior consistenza);

- trascrizione n. 6179 R.P. del 18 marzo 2014 di sentenza

dichiarativa di fallimento del Tribunale di Firenze del 1

ottobre 2013 rep. n. 4152/2013 a favore della "Massa dei

Creditori del Fallimento della [REDACTED]

s.r.l. in liquidazione" e contro la "[REDACTED]

S.R.L. in liquidazione" (gravante su maggior consistenza).

Dette formalità saranno cancellate a cura della società

venditrice come detto in seguito.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Iacopo

Monasta di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN,

servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del

Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, od un suo delegato,

dovrà recarsi entro le ore 12 del giorno lavorativo

precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso),

presso lo studio del Notaio Incaricato in Firenze, viale

Lavagnini 14, o presso uno dei Notai "Periferici" individuati

sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità e l'indicazione documentata della residenza, ed in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI

ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica;

2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente, visura camerale aggiornata - persona giuridica;

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione

	altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha	
	presentato l'offerta;	
	4) la sommaria descrizione del bene immobile per il quale	
	l'offerta è presentata;	
	5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere	
	inferiore al prezzo base d'asta 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 "Curatela Fallimento n. 189/2011";	
	- 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, unitamente	
	a copia dei documenti giustificativi dei poteri di firma	
	attestanti la rappresentanza, ovvero delle delibere	
	autorizzative, dai certificati del Registro delle Imprese	
	presso la Camera di Commercio ove necessarie.	
	FORME DI OFFERTE	
	<u>Offerta digitale</u>	
	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 nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL' INCANTO E AGGIUDICAZIONE

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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, viale Lavagnini 14, a partire dalle ore 10,00 del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari 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 dell'importo sopra indicato;	
	- 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, purchè almeno pari alla base d'asta per	
	le offerte residuali;	
	- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, 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 sopra indicato;	
	- 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 inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, il 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 cui all'articolo 107 terzo comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta (90) 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 (verbale di

	aggiudicazione, imposte, spese ed onorari) a carico	
	dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro	
	assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo	
	assegno circolare.	
	Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., 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% 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%.	
	<u>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	
	In caso di aggiudicazione, ove necessario, i beni in oggetto	
	dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica	
	prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per	
	la predisposizione di tale attestato saranno a carico	
	dell'aggiudicatario.	
	<u>REGIME FISCALE</u>	
	La vendita dei garage è soggetta ai seguenti trattamenti	

fiscali alternativi:

- nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara all'atto dell'aggiudicazione la volontà di destinare il suddetto garage a pertinenza ex art. 817 c.c. della suddetta abitazione, la vendita è soggetta alla medesima disciplina fiscale prevista per la vendita dell'abitazione di cui è pertinenza;

- in mancanza della suddetta dichiarazione di destinazione a pertinenza, la vendita del garage sarà esente dall'I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) D.P.R. 633/72 e pertanto la quota del prezzo di aggiudicazione ad esso attribuibile sarà assoggettata alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fatta salva l'applicazione delle disposizioni ed aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento. In caso di variazioni di aliquote o imposizione per intervenute modifiche di legge è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto di risoluzione della vendita. La procedura si riserva di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) del DPR 633/72. Nel caso in cui sia esercitata l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8-

ter) del D.P.R. 633/72 e la vendita sia effettuata nei confronti del cessionario che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione (soggetto passivo IVA) verrà applicato il meccanismo della inversione contabile (reverse charge) previsto dall'articolo 17 D.P.R. 633/72.

- ogni eventuale ed ulteriore onere fiscale dovesse emergere per effetto di variazioni della normativa fiscale o in considerazione della particolarità del regime fiscale dell'aggiudicatario sarà esclusivamente a carico di quest'ultimo.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. Iacopo Monasta, Notaio in Firenze, tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-mail all'indirizzo imonasta@notariato.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

E' possibile chiedere un appuntamento per la consultazione di ulteriori documenti.

Firenze, lì