

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZIONE**

**FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: N. 111/2023**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**

**Curatore: Cecilia Ristori**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **07 Maggio 2025** alle **ore 9.00**, dinanzi al notaio Banditore Dott.ssa Marta Santoni, nel suo studio secondario in Firenze – Via Fra' Giovanni Angelico 52, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei seguenti beni immobili secondo le modalità tutte di seguito esposte.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato ex colonico in Scandicci – Via dell'Arrigo 6 composto da ingresso, soggiorno cucinotto, disimpegno, due camere e due bagni, oltre ad un locale tecnico, soffitta di mq 12 ed un parco morto di mq 6 circa con annesso un appezzamento di terreno agricolo di mq 679 (catastali) oltre alla proprietà di una quota indivisa pari ad un quinto di una area esterna adibita a parcheggio condominiale avente la superficie di mq 525.

L'appartamento risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 38 particella 59 subalterno 513 – categoria A/3 – classe 2 consistenza vani 5 rendita catastale euro 253,06.

Il terreno agricolo di proprietà esclusiva risulta identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Scandicci nel Foglio di Mappa 38 - Particella 296 – vigneto – classe 1 – superficie mq 679 – R.D, 5,08 – R.A. euro 4,38.

L'area in comproprietà (quota 1/5) adibita a parcheggio risulta identificata al catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 38 particella 283 – seminativo arborato di classe 4 – superficie mq 525 – R.D. euro 1,22 – R.A. Euro 0,68.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Catarzi e

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 216.000. =**

**Aumento Minimo: Euro 5.000. =**

**Deposito Cauzionale: Euro 21.600. =**

Eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000. =.

**Stato di Possesso: Libero**

**LOTTO 2:**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Scandicci – Via di Casignano snc.

Al catasto Terreni di detto Comune il bene risulta individuato nel foglio di mappa 30 particella 411 – seminativo di classe 2 – superficie mq 463 – reddito dominicale euro 2,27 – Reddito Agrario Euro 1,20.

A detto appezzamento di terreno si accede da uno stradello a comune con le proprietà vicine, la cui comproprietà per la quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) risulta parte del lotto in questione.

Lo stradello risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel Foglio di Mappa 30 particella 412 – seminativo di classo 2 – superficie mq 264 – reddito dominicale euro 1,30 – reddito agrario euro 0,68.

L'appezzamento di terreno risulta adibito a deposito merci e sullo stesso sono presenti materiali vari di risulta da lavorazioni edili, elettrodomestici, una tettoia in metallo e vari rifiuti. Per la rimozione del suddetto materiale la procedura ha ricevuto un preventivo di spesa di Euro 10.000.=.

**Valore di asta Euro: 20.000. =**

**Aumento Minimo: Euro 2.000. =**

**Deposito Cauzionale: Euro 2.000. =**

**Si precisa che il valore di stima del bene risultante dalla relazione peritale è pari ad Euro 30.000. = e che nella relazione di stima è precisato che sull'area sono presenti materiali di varia natura da smaltire. Per il relativo smaltimento è stato quantificato dal perito un preventivo di spesa di Euro 10.000.=.**

**L'onere dello smaltimento dovrà gravare sull'aggiudicatario e quindi tale spesa è già stata decurtata dal valore a base di asta sopra indicato e sarà decurtata, comunque, dal valore**

**di aggiudicazione.**

**Eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000. =.**

I lotti e i rispettivi prezzi base d'asta, importo del deposito cauzionale, importo degli eventuali rilanci minimi, meglio risultano dalla tabella allegata al presente bando.

Per la situazione urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla perizia redatta dal geometra Catarzi.

**Stato di Possesso: Libero**

### **Custodia**

I beni posti in vendita sono visionabili, previa richiesta, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche attraverso la preposta funzione “prenota visite” presente nell’annuncio.

### **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, 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 PA e regolamenti, spese condominiali saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Marta Santoni con studio secondario in Firenze – Via fra Giovanni Angelico 52, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio

secondario del Notaio incaricato in Firenze – Via Fra' Giovanni Angelico 52, 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, e 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, recapito telefonico e indirizzo e- mail 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 e indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-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) sommaria descrizione del bene immobile ed indicazione del lotto 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 di un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto che dovrà

avvenire a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – R.F. 111/2023;

- 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 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 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**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio secondario in Firenze – Via Fra Giovanni Angelico 52, nel giorno 07 Maggio 2025 alle ore 9.00 e seguenti;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base di asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 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.

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'art. 216 comma 2 ultimo capoverso CCII e solo previo deposito a mani del curatore della liquidazione giudiziale del saldo prezzo. Il tutto entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, pena, in caso di mancato rispetto del termine da parte dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese e onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 216 comma 2 ultimo capoverso CCII, 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%.

### **CONFOMITA' CATASTALE-APE-CDU**

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile, inoltre, dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a

carico dell'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE**

Le vendite sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale.

Ogni onere fiscale e tutte le altre spese relative alla vendita ed aggiudicazione, nonché le spese per il sistema di asta telematica saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli, che restano a carico della procedura di liquidazione giudiziale.

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.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del Curatore Cecilia Ristori tel. 055/666674 – e-mail: [segreteria@studioristori.it](mailto:segreteria@studioristori.it) e sul sito ufficiale del Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>, nonché sui siti: [www.ivgfirenze.it](http://www.ivgfirenze.it), [www.isveg.it](http://www.isveg.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) ;

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

**Firenze, 20 gennaio 2025**

**Il Curatore - (Cecilia Ristori)**