

TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento N. 342/2014 Fall.

Curatore Dott. Annunziato Laganà



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **3 aprile 2019 alle ore 12.00**, dinanzi al notaio MASSIMO PALAZZO, nel suo ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**LOTTO 1 (Alloggio "1" Sub 509 e Box auto "1" Sub 522 - in perizia)**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terreno e interrato con annesso box auto posto al piano interrato posti in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Mazzini n. 137. Si evidenziano diffuse infiltrazioni di acqua dal pavimento e di umidità di risalita sulle pareti perimetrali del box auto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili sono censiti nel foglio di mappa 50, particella 855:

- Subalterno 509, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, rendita catastale Euro 506,13 (la civile abitazione);
- Subalterno 522, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 18, rendita catastale Euro 102,26 (il box auto).

E' compresa la quota di un sesto della piena proprietà della strada identificata al Catasto Fabbricati dalla particella 1310 del foglio di mappa 50.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 11 giugno 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	€ 197.000,00
Aumento minimo	€ 5.900,00
Deposito cauzionale	€ 19.700,00

**Il prezzo a base d'asta è comprensivo di due bidet completi di rubinetti, due water in ceramica e una cornice in laminato bianco a due ante, da installare, per un valore complessivo di Euro 190,00 oltre IVA (22%).**

**LOTTO 2 (Alloggio "2" Sub 510 e Box "2" Sub 523 - in perizia)**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terreno e interrato con annesso box auto posto al piano interrato posti in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Mazzini n. 137.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili sono censiti nel foglio di mappa 50, particella 855:

- Subalterno 510, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86 (la civile abitazione);

- Subalterno 523, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 30, rendita catastale Euro 170,43 (il box auto).

E' compresa la quota di un sesto della piena proprietà della strada identificata dalla particella 1310 del foglio di mappa 50.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 11 giugno 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	€ 198.000,00
Aumento minimo	€ 6.000,00
Deposito cauzionale	€ 19.800,00

Il prezzo a base d'asta è comprensivo di due bidet completi di rubinetti, due water in ceramica e un lavandino con rubinetto, da installare, per un valore complessivo di Euro 230,00 oltre IVA (22%).

### **LOTTO 3 (Alloggio "3" Sub 513 e Box "3" 524 - in perizia)**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terreno e interrato con annesso box auto posto al piano interrato posti in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Mazzini n. 137.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili sono censiti nel foglio di mappa 50, particella 855:

- Subalterno 513, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86 (la civile abitazione);
- Subalterno 524, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 34, rendita catastale Euro 193,16 (il box auto).

E' compresa la quota di un sesto della piena proprietà della strada identificata dalla particella 1310 del foglio di mappa 50.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 11 giugno 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	€ 210.000,00
Aumento minimo	€ 6.300,00
Deposito cauzionale	€ 21.000,00

Il prezzo a base d'asta è comprensivo di due bidet completi di rubinetti e due water in ceramica, da installare, per un valore complessivo di Euro 180,00 oltre IVA (22%).

### **LOTTO 4 (Alloggio "4" Sub 514 e Box "4" Sub 525 - in perizia)**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terreno e interrato con annesso box auto posto al piano interrato posti in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Mazzini n. 137.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili sono censiti nel foglio di mappa 50, particella 855:

- Subalterno 514, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86 (la civile abitazione);
- Subalterno 525, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 29, rendita catastale Euro 164,75 (il box auto).

E' compresa la quota di un sesto della piena proprietà della strada identificata dalla particella 1310 del foglio di mappa 50.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 11 giugno 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	€ 206.000,00
Aumento minimo	€ 6.200,00
Deposito cauzionale	€ 20.600,00

Il prezzo a base d'asta è comprensivo di due bidet completi di rubinetti e due water in ceramica, da installare, per un valore complessivo di Euro 180,00 oltre IVA (22%).

#### **LOTTO 5 (Alloggio "5" Sub 517 e Box "5" Sub 526 - in perizia) EDILIZIA SOCIALE**

##### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani interrato, terreno, primo e sottotetto con annesso box auto posto al piano interrato posti in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Mazzini n. 137.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili sono censiti nel foglio di mappa 50, particella 855:

- Subalterno 517, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita catastale Euro 948,99 (la civile abitazione);
- Subalterno 526, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 27, rendita catastale Euro 153,39 (il box auto).

E' compresa la quota di un sesto della piena proprietà della strada identificata al Catasto Fabbricati dalla particella 1310 del foglio di mappa 50.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 11 giugno 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	€ 332.000,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale	€ 33.200,00

Il prezzo a base d'asta è comprensivo di porta laccata bianca completa di cornice, porta laccata bianca con cornici da applicare, ponteggio montato completo da tubolari e battipiedi e pedane, per un valore complessivo di Euro 450,00 oltre IVA (22%).

#### **LOTTO 6 (Alloggio "6" Sub 518, Box auto "13" Sub 528 e Box moto Sub 527 in perizia) EDILIZIA SOCIALE**

## DESCRIZIONE DEI BENI

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terreno e interrato con annessi box auto e box moto posti al piano interrato posti in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Mazzini n. 137.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili sono censiti nel foglio di mappa 50, particella 855:

- Subalterno 518, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86 (la civile abitazione);
- Subalterno 528, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 18, rendita catastale Euro 102,26 (il box auto);
- Subalterno 527, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, rendita catastale Euro 90,90 (il box moto).

E' compresa la quota di un sesto della piena proprietà della strada identificata al Catasto Fabbricati dalla particella 1310 del foglio di mappa 50.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Stefano Grisostomi in data 11 giugno 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	€ 217.000,00
Aumento minimo	€ 6.500,00
Deposito cauzionale	€ 21.700,00

Il prezzo a base d'asta è comprensivo di tre bidet di cui due completi di rubinetti, due water in ceramica e un lavello, da installare, per un valore complessivo di Euro 280,00 oltre IVA (22%).

## 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, in particolare si precisa che a carico dei beni comuni identificati dai subalterni 548 e 549 della particella 855 foglio di mappa 50 e della strada identificata dalla particella 1310 del foglio di mappa 50, esiste servitù di passaggio pedonale a favore dell'abitazione confinante.

Si precisa inoltre che in data 15 giugno 2016 repertorio n. 20.434 è stato stipulato con il Comune di Sesto Fiorentino atto integrativo e modificativo della convenzione "scheda n. 2 F dell'appendice 1 del primo RUC via Mazzini" del 26 maggio 2008.

I beni compresi nei lotti 5 e 6 sono soggetti alla disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto Unitario denominato "Scheda 2 - sub ambito 2F via Mazzini/via Cairoli", con tutti i vincoli, in caso di rivendita, previsti dall'atto di convenzione ai rogiti del Notaio Speranzini del 10 settembre 2008 repertorio n. 10436 e successiva convenzione integrativa sempre ai rogiti del Notaio Speranzini del 27 aprile 2011 repertorio n. 13.347.

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 saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salva la facoltà di rivalsa sulla procedura.

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. MASSIMO PALAZZO, 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 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 del Notaio Incaricato, in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, 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.

## MODALITÀ 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 ed 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 ed 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 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 "Curatore del Fallimento R.F. 342/2014";
- 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 in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, alle ore 12 e seguenti del giorno sopra indicato, con le seguenti modalità:

- 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.

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. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore fallimentare del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) 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

Ai sensi dell'art. 107 co. 4<sup>o</sup> 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%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, l'immobile dovrà essere dotato di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato, ove non presente, saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. Il prezzo di vendita sarà soggetto ad IVA.

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.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore fallimentare Dr. Annunziato Laganà tel. 055/24.53.38 – e-mail [annunziatolagana@commercialisti.fi.it](mailto:annunziatolagana@commercialisti.fi.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso l'I.V.G. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 tel. 055/23.40.830, custode giudiziario nominato per prenotazioni delle visite ai lotti in questione, mediante prenotazione al seguente sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).  
Previo appuntamento da chiedere direttamente dal sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, lì, 13.12.2018

Il curatore fallimentare  
(dott. Annunziato Laganà)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it