

TRIBUNALE DI FIRENZE
V SEZIONE CIVILE
PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.L.C. N. 40/2024
GIUDICE DELEGATO: dott.sa Maria Novella Legnaioili
Liquidatore: dott. Giovanni Greco

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **10 GIUGNO 2025, alle ore 12**, dinanzi al notaio dr. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n.187 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Campi Bisenzio (FI) - Via Cimabue n. 51, porzione di un fabbricato in condominio ad uso abitativo, di sette piani fuori terra oltre seminterrato distinto dai civici 45, 47, 51, 55, 57 e 59, e più precisamente: al piano primo del vano scala condominiale distinto dal n. 51, e specificatamente quella con ingresso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composta da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, servizio igienico, due camere, terrazza sul fronte e lastrico solare sul tergo.

Internamente l'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione con finiture risalenti pressoché all'anno 2011 in occasione di una ristrutturazione leggera degli ambienti mentre gli infissi sono risalenti al periodo di costruzione, quelli esterni in legno, questi ultimi dotati di avvolgibili; il portoncino d'ingresso è anch'esso in legno, a doppia anta è di porzioni che presentano controsoffitti in arredo in parte integrati con impiantistica di illuminazione.

Gli impianti sono costituiti da quello termoidraulico con corpi radianti in ghisa, corredati di valvole termostatiche, il cui funzionamento è affidato a generatore condominiale e dall'impianto elettrico del tipo sottotraccia con frutti ed elementi ordinari.

L'unità immobiliare risulta sprovvista di annessi quali un locale cantina o di un posto auto o box auto dedicato.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, l'appartamento, in giusto conto a Vistré Ilenia, è distinto nel foglio di mappa 21, particella 596, subalterno 5, Via Cimabue ne. 51, piano 1, categoria N2, classe 3^a vani 5,5, superficie catastale totale mq 103, escluse aree scoperte mq. 96, rendita catastale € 468,68, che trova rappresentazione nella planimetria catastale a variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" presentata in data 28/10/2019 Pratica n° FI012329L n° 46277.1/2019.

Stato di possesso: occupato dalla sig.ra Vistré Ilenia ma da considerarsi libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Andrea Checcucci, allegata all'inventario alla quale si rinvia per la più completa descrizione 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.

Si evidenzia, come descritto nella relazione tecnica, che parte delle opere in essa descritte e rappresentate non risultano conformi sotto il profilo edilizio in quanto:



- l'elemento di arredo (mobile a giorno) introdotto per separare la zona soggiorno dall'ingresso non determina l'effettiva suddivisione richiesta per degli ambienti, venendo meno i requisiti igienico sanitari riguardanti la verifica dei rapporti aeroilluminanti e peraltro, da un confronto con lo stato dei luoghi lo stesso elemento di arredo risulta ubicato in posizione diversa da quanto rappresentato - è stata realizzata un'apertura sulla parete dividente la cucina dal soggiorno che non consente comunque di poter considerare come un unico ambiente il locale soggiorno/cucina in quanto tale varco ha una superficie inferiore a mq. 4,00 e quindi, dovendo considerare gli ambienti divisi, non può esserne computato l'apporto della superficie della portafinestra della cucina per la verifica del rapporto aeroilluminanti;

- sono stati realizzati dei controsoffitti, pur non rappresentando quest'ultimi difformità edilizia.

Per il ripristino della regolarità edilizia dello stato dei luoghi è necessaria la realizzazione di una nuova parete dividente l'ingresso dal soggiorno per conseguire il rispetto del rapporto aeroilluminante di quest'ultimo e mediante la presentazione di una Cila Tardiva, comprendente altresì le altre opere interne eseguite.

L'importo complessivo da sostenere comprensivo delle opere edili, onorari professionali diritti comunali e sanzione amministrativa, aggiornamento della planimetria catastale e tributi, IVA e contributi è stimato in circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Prezzo base	€	170.000
Aumento minimo	€	5.000
Deposito cauzionale	€	66.500

Si precisa che il prezzo base di € 170.000,00 è da considerarsi come prima offerta già validamente espressa dal proponente l'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dal liquidatore il 03/04/2025 e che il deposito cauzionale di € 66.500,00 è determinato in misura pari a quella consegnata al liquidatore per lo stesso titolo dal proponente irrevocabile l'acquisto.

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 saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, 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, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito 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 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 **"Liquidazione Controllata Trib. Fi. n.40/2024"**;
- 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 Masaccio n.187, alle ore 12:00 e seguenti 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.

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 previo deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **60 (sessanta)** 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.

Il Liquidatore 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%.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento 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 gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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

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 Liquidatore dott. Giovanni Greco tel. 055.583733 – e-mail giovanni.greco@studioassociato.eu, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Firenze, 06/05 2025

Il Liquidatore
(dott. Giovanni Greco)



