,
si autorizza precisando che si tratta di vendita ai sensi del comma 2 e non del comma 3 art. 216 CCII
26/04/2025

TRIBUNALE DI FIRENZE

V SEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCORSUALI

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

VISTRE' ILENIA

L.C. N° 40/2024

SENTENZA N.180/2024 DEL 25/07/2024 DEPOSITATA IL 25/07/2024

GIUDICE DELEGATO: dott.sa Maria Novella Legnaioli

LIQUIDATORE: dott. Giovanni Greco

Oggetto: istanza di vendita di immobili ex art. 216, comma 2°, CCII., in conformità alla previsione del programma di liquidazione predisposto dal Liquidatore come approvato dal G.D.

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Giovanni Greco Liquidatore della Liquidazione Controllata in epigrafe,

PREMESSO

- che l'unico bene appreso dalla procedura è costituito dalla seguente unità immobiliare:

LOTTO UNICO:

costituito da:

- 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

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature GA Serial#: 2c65bb

ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, servizio igienico, due camere, terrazza sul fronte e lastrico solare sul tergo. Coerenze: Via Cimabue, vano scala condominiale, proprietà Borgioli-La Vita, proprietà Berhe, salvo se altri.

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di vendita:

Ubicazione del complesso edilizio

Caratteristiche tecnologiche e funzionali - consistenza

Trattasi di 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, più precisamente con accesso dall'ingresso condominiale al n. 51.

Sotto il profilo strutturale l'edificio è costituito da una struttura in travi e pilastri in c.a., con terrazze e lastrici solari oltre aggetti di gronda in c.a., solai del tipo laterocementizio gettati in opera e copertura piana. Il fabb1icato si presenta in normali condizioni di manutenzione con l'eccezione delle facciate ternali con intonaci in mediocri condizioni.

L'appartamento al quale si accede dal ballatoio al piano primo giungendo dalla scala condominiale o tramite l'ascensore è costituito da un ampio ambiente ingresso/soggiorno oltre cucina e ripostiglio/lavanderia nonché terrazza sul fronte per la zona giorno mentre la zona notte è composta da un servizio igienico e due camere oltre lastrico solare tergale.

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.

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

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.

Il tutto come meglio rappresentato nella relazione tecnica e di stima e nei suoi allegati, redatta dall'arch. Andrea Checcucci.

In particolare, queste le consistenze e le superfici utili:

Ingresso/soggiorno	=mq. 25,60
Cucina	=mq. 15,13
Camera	=mq. 16,88
Camera	=mq. 16,06
Bagno	=mq. 6,56
Ripostiglio	=mq. 3,71
Disimpegno	=mq. 2,59
Totale	= mq. 86,53

consistenza - superficie lorda (SE Sug. Edificabile}:

Superficie lorda appartamento	=mq. 96,60
Superficie terrazza e lastrico solare	=mq. 19,59

PARTI CONDOMINIALI

E' compresa nella proprietà la quota proporzionale e condominiale delle parti e delle cose comuni dell'intero fabbricato, con tutti i relativi annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, impianti, azioni, ragioni, diritti per legge e consuetudine, con quelle servitù attive e passive dello stato dei

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

luoghi e della proprietà come meglio riportato negli atti di provenienza richiamati.

A tale ente immobiliare competono 23,64 millesimi a tabella generale"A".

Stato di conservazione

Lo stato di manutenzione complessivo è più che buono in relazione all'epoca di costruzione ed alla destinazione d'uso. Per una migliore visione si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia dell'arch. Andrea Checcucci.

IDENTIFICAZIONI CATASTALI

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'\ 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.

Per quanto sopra la planimetria catastale dell'appartamento, pur con delle imprecisioni, non presenta all'attualità difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita e pertanto dichiara all'attualità la conformità dei dati catastali e della stessa allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010, fermo restando la necessità della presentazione di una nuova planimetria catastale in conseguenza degli interventi da eseguire per regolarizzare sotto il profilo edilizio l'unità abitativa come riportato nel paragrafo seguente.

Per le aree esterne circostanti il fabbricato risulta che:

dall'esame dell'estratto di mappa è emerso la presenza del segno "#' (cancelletto) di

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

incongruenza sulla particella 776 del foglio di mappa 21, quale bene comune non censibile che rappresenta porzione degli spazi scoperti il fabbricato, con particolare riguardo quelli in antistanti alla Via Cimabue di fatto suddivisi in aree a comune e resedi esclusivi oltre all'area di manovra e piazzale retrostante nonché lungo i lati corti dell'edificio; in tal senso si potrà procedere, a livello condominiale, alla presentazione di un aggiornamento catastale con un Tipo Mappale o Istanza di Correzione oltre procedura "docfa" per scorporo di bene comune non censibile e determinazione di aree urbane da assegnare in maniera congrua a ciascuna proprietà purché gli stessi già distinti in elaborati planimetrici. I costi per tali adempimenti catastali di natura condominiale, che non afferiscono direttamente l'appartamento in aumento andranno suddivisi in pro-quota tra i proprietari degli enti immobiliari interessati ed eventualmente in pro-quota condominiale per la porzione scoperta antistante l'androne condominiale distinto dal nc. 51 di Via Cimabue.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

CONFORMITA'CATASTALE

Dalle ispezioni condotte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Campi Bisenzio risulta che:

- il fabbricato, la cui costruzione è iniziata in data antecedente al primo settembre 1967, è stato ed edificato in forza del Permesso per Costruire n. 3469 rilasciato in data 10/10/1963 oltre sue proroghe nonché tre successive Varianti in Corso d'Opera rilasciate rispettivamente in data 13/06/1969, 03/09/1969 e 27/05/1971.

A seguito Certificato di Collaudo delle Strutture in e.a emesso dall'Ing. E.1 Salani in data 8/10/1971 e del deposito dello stesso al Comune di Campi Bisenzio in data 18/10/1971 è stata rilasciata, in pari data, Autorizzazione di Abitabilità n. 3469, con decorrenza dall'08/10/1971.

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

- Per l'appartamento:

per opere realizzate in assenza del prescritto provvedimento amministrativo è stata presentata dal Sig. Barbieri Roberto al Comune di Campi Bisenzio domanda di Condono Edilizio, ai sensi dell'art. 31 e successivi del- la L. 47/85, in data 19/12/1985 e registrata al protocollo n° n° 33461, Mod. 47/85-R n° progressivo 0437976109 e Mod. 47/85- C pari nume- ro - Pratica Edilizia n° 443/85 - in esito alla quale è stata rilasciata, dall'amministrazione preposta, Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 5 del 20/09/1988.

Per modifiche interne all'appartamento è stata presentata Comunicazione di Attività di Edilizia Libera. ai sensi dell'art. 6. lettera A del DPR 380/0L in data 24/01/201L protocollata al n° 5430 con Comunicazione di Fine Lavori, tardivamente depositata, in data21/11/2019 al prot. n° 65971.

In riferimento alla pratica sopra richiamata viene evidenziato 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

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

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 € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della Legge 10/91 del D.Lgs. n° 192/2005, dell'art. 23 bis della L.R.T. n° 39/2005 e della Legge n° 90/2013 di attuazione della Direttiva 2010/31/UE e D.M. del 26/06/2015 nonché s.m.i., per l'unità immobiliare ad uso abitativo in argomento è stato redatto, dal Dott. Arch. Berteli Sergio, Attestato di Prestazione Energetica in data 30/12/2019, trasmesso e registrato in pari data al portale SIERT della Regione Toscana con codice ID APE 110639 - Classe Energetica "G", allegato all'atto ai rogiti S. Cirillo predetto.

ELENCO GRAVAMI SUL BENE IMMOBILE

Sulla base della descrizione dei beni e delle rappresentazioni catastali indicate dall'Arch. Andrea Checcucci e fatte proprie dallo stesso Architetto così come indicate nella presente relazione si certifica quanto risulta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione all'unità immobiliare ubicata nel Comune di Campi Bisenzio (FI) – Via Cimabue n.c. 51, ad uso civile abitazione posta al piano primo, la prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composta di soggiorno/sala da pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, servizio igienico,

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

due camere, una terrazza sul fronte oltre porzione di lastrico solare sul tergo, rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, in giusto conto alla Signora Vistrè Ilenia, nel foglio di mappa 21, particella 596, subalterno 5, Via Cimabue n.c. 51, piano 1, categoria A/2, classe 3^, vani 5,5, superficie catastale totale mq 103, 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° FI0123291, n° 46277.1/2019.

TRASCRIZIONE A FAVORE

L'unità immobiliare di cui sopra è pervenuta: Alla Signora Vistrè Ilenia come segue:

per compravendita dal Sig. Nannucci Mirko con Atto ricevuto dal Notaio S. Cirillo di Campi Bisenzio in data 10 febbraio 2020, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2020 - Registro Particolare 4679, Registro Generale 6546 quanto alla quota di un mezzo (doc.1), per compravendita dal Sig. Santoro Pasquale con Atto ricevuto dal Notaio F. Donnini di Prato in data 13 dicembre 2010, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 23 dicembre 2010 - Registro Particolare n. 28277, Registro Generale 44936 quanto alla residua quota di un mezzo (doc.2).

Al Signor Nannucci Mirko per compravendita dal Sig. Santoro Pasquale col sopra citato atto ricevuto dal Notaio F. Donnini di Prato in data 13 dicembre 2010, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 23 dicembre 2010 -Registro Particolare n. 28277, Registro Generale 44936 quanto alla quota di un mezzo.

Al Signor Santoro Pasquale come segue:

per compravendita dal Sig. Barbieri Roberto con atto ricevuto dal Notaio M. Mengacci

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

di Barberino di Mugello in data 21 febbraio 1986, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 27 febbraio 1986, Registro Particolare n. 5526, Registro Generale 7731 quanto alla quota di nove diciottesimi, in forza di successione legittima, al proprio coniuge Carone Rosa apertasi in Firenze il 9 ottobre 2003, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Prato in data 8 aprile 2004, n° 43, Vol. 37 trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2005 al n. R.P. 16418 Registro Generale 25204 quanto alla quota di sei diciottesimi e successivo atto di divisione con Carone Michele, Carone Giuseppina e Carone Serafina Rosa ricevuto dal Notaio A. Giuliani di Carbonara di Bari in data 26 settembre 2008, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 13 ottobre 2008, Registro Particolare n. 28842, Registro Generale 43146 quanto alla residua quota di tre diciottesimi.

Ai Signori Carone Michele, Carone Giuseppina e Carone Serafina Rosa in forza della sopra citata successione legittima, alla propria sorella Carone Rosa apertasi in Firenze il 9 ottobre 2003, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Firenze in data 8 aprile 2004, n° 43, Vol. 37 trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2005 al n R.P. 16418 Registro Generale 25204 quanto alla quota di un diciottesimo ciascuno.

In relazione alla sopracitata successione ai fini della continuità delle trascrizioni si specifica che presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 13 ottobre 2008 è stata trascritta al Registro Particolare n. 28841, Registro Generale 43145 l'accettazione tacita dell'eredità di Carone Rosa contro la stessa e a favore di Santoro Pasquale, Carone Michele, Carone Giuseppina e Carone Serafina Rosa.

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Alla Signora Carone Rosa per compravendita dal Sig. Barbieri Roberto con atto ricevuto dal Notaio M. Mengacci di Barberino di Mugello in data 21 febbraio 1986, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 27 febbraio 1986, Registro Particolare n. 5526, Registro Generale 7731 quanto alla quota di nove diciottesimi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli Immobili in oggetto:

- a seguito di contratto di mutuo fondiario di originari €. 192.640,00 è stata iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro i Signori Vistrè Ilenia e Nannucci Mirko ipoteca per €. 385.280,00 presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data il 23 dicembre 2010 Registro Particolare n. 9378, Registro Generale 44937, - a seguito di pignoramento in data 11 aprile 2023 è stato trascritto il relativo verbale a favore di MP BEAUTY SA contro la Signora Vistrè Ilenia presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 aprile 2023 Registro Particolare n. 11939, Registro Generale 16083,

- a seguito di Apertura della procedura di liquidazione controllata contro la Signora Vistré Ilenia a favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata di Vistrè Ilenia, è stata eseguita la trascrizione della relativa sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 24 - 25 luglio 2024 presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 agosto 2024, Registro Particolare 24975, Registro Generale 33628

- che il sottoscritto Liquidatore come sopra evidenziato ha provveduto, ai sensi dell'art. 197, comma 2, CCII., alla trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata presso la competente Agenzia

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

delle Entrate (Conservatoria dei RR.II.);

- che il G.D. dott.sa Maria Novella Legnaioli, ha approvato il Piano di Liquidazione del Liquidatore che ha nominato l'arch. Andrea Checcucci, quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione tecnica afferente all'unità immobiliare sopra indicata per la quale ha attribuito il valore di stima del lotto unico ***di € 190.000,00;***

- che tuttavia lo scrivente, avendo ricevuto una proposta irrevocabile d'acquisto ***per l'importo di € 170.000,00*** *(cauzionata con assegno circolare* ***di € 66.500,00*** *già a mani del Liquidatore e pari al 40% del prezzo di stima)* ***da considerarsi come prima offerta valida per la vendita competitiva,*** *ritiene utile e opportuno, al fine della economicità della procedura e dei tempi di pagamento ai creditori, avendo comunque la certezza della cessione almeno a un importo superiore a quella che potrebbe essere l'offerta residua determinata sull'importo di stima di € 190.000,00, determinare il prezzo base dell'asta in quel minore importo di € 170.000,00;*

- che quindi la presente istanza vale anche quale richiesta di modifica del programma di liquidazione per la parte relativa alla indicazione del prezzo base come a suo tempo approvato;

- che nel programma di liquidazione è previsto che la vendita competitiva sarà effettuata 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).

- che si deve quindi procedere con il primo esperimento di vendita competitiva secondo le modalità indicate nel programma di liquidazione,

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

così come ora proposto in modifica esclusivamente con riguardo al prezzo base;

TUTTO CIO' PREMESSO

- visto gli artt. 216, comma 2 e 275, comma 2, CCII e le previsioni contenute nel programma di liquidazione;

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma:

- di disporre la vendita senza incanto dell'immobile descritto in premessa, con le modalità indicate nel programma di liquidazione, così come modificate per il prezzo base e come riportate nella presente e secondo le diposizioni del Codice di procedura civile, in quanto compatibili e degli artt. 216, comma 2 e 275 comma 2 e 5, CCII);
- **di essere autorizzato a effettuare le comunicazioni ai creditori privilegiati dell'avviso d'asta tramite posta elettronica certificata.**

Con osservanza.

Firenze, 22 aprile 2025

IL LIQUIDATORE

Dott. Giovanni Greco

Allegati:

- copia dell'Ordinanza di vendita
- copia della relazione tecnica e di stima dell'immobile redatta dell'arch. Andrea Checcucci già depositata agli atti.
- Copia del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato e agli atti
- Copia della proposta irrevocabile d'acquisto cauzionata
- Copia della bozza dell'avviso di vendita

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

TRIBUNALE DI FIRENZE

V SEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DELLA SIG.RA VISTRE' ILENIA

R. L.C. N° 40/2024

GIUDICE DELEGATO: dott. sa Maria Novella Legnaioli

Liquidatore: dott. Giovanni Greco

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;

- visti gli articoli 216 e 275 C.C.I.I. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;

- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita **senza incanto** dell'immobile di proprietà del sig. Nicola Bugli R.L.C. 9/23, individuato nell'istanza che precede;

- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale dell'arch. Andrea Checcucci;

- tenuto quindi conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

- vista la proposta irrevocabile d'acquisto allegata all'istanza del liquidatore e portante un'offerta di € 170.000,00 notevolmente superiore all'importo residuale minimo pari a € 142.500,000

ORDINA

********** **la VENDITA SENZA INCANTO** **********

da tenersi il giorno 10 del mese di giugno del 2025 alle ore 12:00 da tenersi a cura del Notaio incaricato dott. Vincenzo Gunnella mediante la rete – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

(www.notariato.it) dell'immobile di proprietà della sig.ra Vistré Ilenia, individuato nella relazione dell'arch. Andrea Checcucci e di seguito descritto:

****

"descrizione dell'immobile"

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. Coerenze: Via Cimabue, vano scala condominiale, proprietà Borgioli-La Vita, proprietà Berhe, salvo se altri.

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di vendita:

Ubicazione del complesso edilizio

Caratteristiche tecnologiche e funzionali - consistenza

Trattasi di 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, più precisamente con accesso dall'ingresso condominiale al n. 51.

Sotto il profilo strutturale l'edificio è costituito da una struttura in travi e pilastri in c.a., con terrazze e lastrici solari oltre aggetti di gronda in c.a., solai del tipo laterocementizio gettati in opera e copertura piana. Il fabb1icato si presenta in normali condizioni di manutenzione con l'eccezione delle facciate ternali con intonaci in mediocri condizioni.

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

L'appartamento al quale si accede dal ballatoio al piano primo giungendo dalla scala condominiale o tramite l'ascensore è costituito da un ampio ambiente ingresso/soggiorno oltre cucina e ripostiglio/lavanderia nonché terrazza sul fronte per la zona giorno mentre la zona notte è composta da un servizio igienico e due camere oltre lastrico solare tergale.

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.

Il tutto come meglio rappresentato nella relazione tecnica e di stima e nei suoi allegati, redatta dall'arch. Andrea Checcucci.

In particolare, queste le consistenze e le superfici utili:

Ingresso/soggiorno	=mq. 25,60
Cucina	=mq. 15,13
Camera	=mq. 16,88
Camera	=mq. 16,06
Bagno	=mq. 6,56

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Ripostiglio	=mq. 3,71
Disimpegno	=mq. 2,59
Totale = mq. 86,53	
consistenza - superficie lorda (SE Sug. Edificabile):	
Superficie lorda appartamento	=mq. 96,60
Superficie terrazza e lastrico solare	=mq. 19,59

PARTI CONDOMINIALI

È compresa nella proprietà la quota proporzionale e condominiale delle parti e delle cose comuni dell'intero fabbricato, con tutti i relativi annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, impianti, azioni, ragioni, diritti per legge e consuetudine, con quelle servitù attive e passive dello stato dei luoghi e della proprietà come meglio riportato negli atti di provenienza richiamati.

A tale ente immobiliare competono 23,64 millesimi a tabella generale"A".

Stato di conservazione

Lo stato di manutenzione complessivo è più che buono in relazione all'epoca di costruzione ed alla destinazione d'uso. Per una migliore visione si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia dell'arch. Andrea Checcucci.

IDENTIFICAZIONI CATASTALI

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'\ 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.

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Per quanto sopra la planimetria catastale dell'appartamento, pur con delle imprecisioni, non presenta all'attualità difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita e pertanto dichiara all'attualità la conformità dei dati catastali e della stessa allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010, fermo restando la necessità della presentazione di una nuova planimetria catastale in conseguenza degli interventi da eseguire per regolarizzare sotto il profilo edilizio l'unità abitativa come riportato nel paragrafo seguente.

Per le aree esterne circostanti il fabbricato risulta che:

dall'esame dell'estratto di mappa è emerso la presenza del segno "#' (cancelletto) di incongruenza sulla particella 776 del foglio di mappa 21, quale bene comune non censibile che rappresenta porzione degli spazi scoperti il fabbricato, con particolare riguardo quelli in antistanti alla Via Cimabue di fatto suddivisi in aree a comune e resedi esclusivi oltre all'area di manovra e piazzale retrostante nonché lungo i lati corti dell'edificio; in tal senso si potrà procedere, a livello condominiale, alla presentazione di un aggiornamento catastale con un Tipo Mappale o Istanza di Correzione oltre procedura "docfa" per scorporo di bene comune non censibile e determinazione di aree urbane da assegnare in maniera congrua a ciascuna proprietà purché gli stessi già distinti in elaborati planimetrici. I costi per tali adempimenti catastali di natura condominiale, che non afferiscono direttamente l'appartamento in aumento andranno suddivisi in pro-quota tra i proprietari degli enti immobiliari interessati ed eventualmente in pro-quota condominiale per la porzione scoperta antistante l'androne condominiale distinto dal nc. 51 di Via Cimabue.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

CONFORMITA'CATASTALE

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Dalle ispezioni condotte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Campi Bisenzio risulta che:

- il fabbricato, la cui costruzione è iniziata in data antecedente al primo settembre 1967, è stato ed edificato in forza del Permesso per Costruire n. 3469 rilasciato in data 10/10/1963 oltre sue proroghe nonché tre successive Varianti in Corso d'Opera rilasciate rispettivamente in data 13/06/1969, 03/09/1969 e 27/05/1971.

A seguito Certificato di Collaudo delle Strutture in e.a emesso dall'Ing. E.1 Salani in data 8/10/1971 e del deposito dello stesso al Comune di Campi Bisenzio in data 18/10/1971 è stata rilasciata, in pari data, Autorizzazione di Abitabilità n. 3469, con decorrenza dall'08/10/1971.

- Per l'appartamento:

per opere realizzate in assenza del prescritto provvedimento amministrativo è stata presentata dal Sig. Barbieri Roberto al Comune di Campi Bisenzio domanda di Condono Edilizio, ai sensi dell'art. 31 e successivi del- la L. 47/85, in data 19/12/1985 e registrata al protocollo n° n° 33461, Mod. 47/85-R n° progressivo 0437976109 e Mod. 47/85- C pari nume- ro - Pratica Edilizia n° 443/85 - in esito alla quale è stata rilasciata, dall'amministrazione preposta, Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 5 del 20/09/1988.

Per modifiche interne all'appartamento è stata presentata Comunicazione di Attività di Edilizia Libera. ai sensi dell'art. 6. lettera A del DPR 380/0L in data 24/01/201L protocollata al n° 5430 con Comunicazione di Fine Lavori, tardivamente depositata, in data21/11/2019 al prot. n° 65971.

In riferimento alla pratica sopra richiamata viene evidenziato 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

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

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 € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della Legge 10/91 del D.Lgs. n° 192/2005, dell'art. 23 bis della L.R.T. n° 39/2005 e della Legge n° 90/2013 di attuazione della Direttiva 2010/31/UE e D.M. del 26/06/2015 nonché s.m.i., per l'unità immobiliare ad uso abitativo in argomento è stato redatto, dal Dott. Arch. Berteli Sergio, Attestato di Prestazione Energetica in data 30/12/2019, trasmesso e registrato in pari data al portale SIERT della Regione

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Toscana con codice ID APE 110639 - Classe Energetica "G", allegato all'atto ai rogiti S. Cirillo predetto.

ELENCO GRAVAMI SUL BENE IMMOBILE

Sulla base della descrizione dei beni e delle rappresentazioni catastali indicate dall'Arch. Andrea Checcucci e fatte proprie dallo stesso Architetto così come indicate nella presente relazione si certifica quanto risulta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione all'unità immobiliare ubicata nel Comune di Campi Bisenzio (FI) – Via Cimabue n.c. 51, ad uso civile abitazione posta al piano primo, la prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composta di soggiorno/sala da pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, servizio igienico, due camere, una terrazza sul fronte oltre porzione di lastrico solare sul tergo, rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, in giusto conto alla Signora Vistrè Ilenia, nel foglio di mappa 21, particella 596, subalterno 5, Via Cimabue n.c. 51, piano 1, categoria A/2, classe 3^, vani 5,5, superficie catastale totale mq 103, 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° FI0123291, n° 46277.1/2019.

TRASCRIZIONE A FAVORE

L'unità immobiliare di cui sopra è pervenuta: Alla Signora Vistrè Ilenia come segue:

per compravendita dal Sig. Nannucci Mirko con Atto ricevuto dal Notaio S. Cirillo di Campi Bisenzio in data 10 febbraio 2020, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2020 - Registro Particolare 4679, Registro Generale 6546 quanto alla quota di un mezzo (doc.1), • per compravendita dal Sig. Santoro Pasquale con Atto ricevuto dal Notaio F. Donnini di

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Prato in data 13 dicembre 2010, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 23 dicembre 2010 - Registro Particolare n. 28277, Registro Generale 44936 quanto alla residua quota di un mezzo (doc.2).

Al Signor Nannucci Mirko per compravendita dal Sig. Santoro Pasquale col sopra citato atto ricevuto dal Notaio F. Donnini di Prato in data 13 dicembre 2010, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 23 dicembre 2010 -Registro Particolare n. 28277, Registro Generale 44936 quanto alla quota di un mezzo.

Al Signor Santoro Pasquale come segue:

per compravendita dal Sig. Barbieri Roberto con atto ricevuto dal Notaio M. Mengacci di Barberino di Mugello in data 21 febbraio 1986, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 27 febbraio 1986, Registro Particolare n. 5526, Registro Generale 7731 quanto alla quota di nove diciottesimi, in forza di successione legittima, al proprio coniuge Carone Rosa apertasi in Firenze il 9 ottobre 2003, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Prato in data 8 aprile 2004, n° 43, Vol. 37 trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2005 al n. R.P. 16418 Registro Generale 25204 quanto alla quota di sei diciottesimi e successivo atto di divisione con Carone Michele, Carone Giuseppina e Carone Serafina Rosa ricevuto dal Notaio A. Giuliani di Carbonara di Bari in data 26 settembre 2008, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 13 ottobre 2008, Registro Particolare n. 28842, Registro Generale 43146 quanto alla residua quota di tre diciottesimi.

Ai Signori Carone Michele, Carone Giuseppina e Carone Serafina Rosa in forza della sopra citata successione legittima, alla propria sorella Carone Rosa apertasi in Firenze

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

il 9 ottobre 2003, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Firenze in data 8 aprile 2004, n° 43, Vol. 37 trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2005 al n R.P. 16418 Registro Generale 25204 quanto alla quota di un diciottesimo ciascuno.

In relazione alla sopracitata successione ai fini della continuità delle trascrizioni si specifica che presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 13 ottobre 2008 è stata trascritta al Registro Particolare n. 28841, Registro Generale 43145 l'accettazione tacita dell'eredità di Carone Rosa contro la stessa e a favore di Santoro Pasquale, Carone Michele, Carone Giuseppina e Carone Serafina Rosa.

Alla Signora Carone Rosa per compravendita dal Sig. Barbieri Roberto con atto ricevuto dal Notaio M. Mengacci di Barberino di Mugello in data 21 febbraio 1986, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 27 febbraio 1986, Registro Particolare n. 5526, Registro Generale 7731 quanto alla quota di nove diciottesimi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli Immobili in oggetto:

- a seguito di contratto di mutuo fondiario di originari €. 192.640,00 è stata iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro i Signori Vistrè Ilenia e Nannucci Mirko ipoteca per €. 385.280,00 presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data il 23 dicembre 2010 Registro Particolare n. 9378, Registro Generale 44937, - a seguito di pignoramento in data 11 aprile 2023 è stato trascritto il relativo verbale a favore di MP BEAUTY SA contro la Signora Vistrè Ilenia presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 aprile 2023 Registro Particolare n. 11939,

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

Registro Generale 16083,

- a seguito di Apertura della procedura di liquidazione controllata contro la Signora Vistré Ilenia a favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata di Vistrè Ilenia, è stata eseguita la trascrizione della relativa sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 24 - 25 luglio 2024 presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 agosto 2024, Registro Particolare 24975, Registro Generale 33628.

Il bene è posto in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla L. n.47/85 ed a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e più in generale alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti che disciplinano la materia; eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Gli **oneri fiscali** (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura concorsuale.

La vendita è soggetta ad imposta di registro con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature GA Serial#: 2c65bb

La vendita con incanto si terrà alle condizioni di seguito descritte:

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio 187 il giorno 10 giugno 2025 alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- 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 blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinunzia a qualunque pretesa in merito.

- avendo il liquidatore ricevuto una proposta irrevocabile d'acquisto (cauzionata con assegno circolare di € 68.000,00 già a mani del Liquidatore) per l'importo di € 170.000 da considerarsi come prima offerta valida per la vendita competitiva il

- **Prezzo base d'asta** è stabilito in Euro 170.000,00 **(euro centosettantamila/00);**
- Offerta minima: Euro 170.000,00 **(euro centosettantamila/00)** intesa come già validamente presentata con l'offerta irrevocabile d'acquisto;
- **Aumento minimo** per successive offerte al rialzo: **euro 5.000,00 (cinquemila/00);**
- **Deposito cauzionale: euro 68.000,00 (sessantottomila/00).**

L'aggiudicatario dovrà versare alla Curatela il saldo prezzo pari alla differenza tra il definitivo prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale già versato di € 68.000,00

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

(sessantottomila/00), in un'unica soluzione, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Liquidazione Controllata Vistré Ilenia Trib. Firenze R.L.C. 40/2024 o con bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale il cui IBAN è il seguente: **IT 92 K 08673 02803 000000923948**. 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 scluso)** ovvero entro le ore 12:00 del giorno 09 **giugno** 2025, presso lo studio del Notaio Incaricato Vincenzo Gunnella, 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.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

-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);

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

-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

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

-sommaria descrizione della partecipazione per il quale l'offerta è presentata;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore o uguale al prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta;

-gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

-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 40/2024 Vistré Ilenia;

-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.

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

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.

Il Notaio ricevente la domanda provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche **data ed ora del deposito**.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

* * * * *

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 2^ comma L.F., e solo previo deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 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 Vincenzo Gunnella con oneri (imposte, spese ed onorari) **a carico dall'aggiudicatario**, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

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

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb

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 aggiudicazione.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1, e che il Liquidatore provveda, quindi, a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):
  - almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul bollettino ISVEG di Firenze;
  - almeno 30 giorni prima della data dell'asta sul quotidiano La Nazione Edizione locale;
  - almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul sito web www.astegiudiziarie.it, ed eventualmente su altri siti web a scelta del Liquidatore.
- che il Liquidatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, comma 2, CCII, come richiamato dall'art. 275, comma 2, CCII, notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile (Lotto Unico), **anche a mezzo Posta Elettronica Certificata;**
- che sia consentita la visita dell'immobile posto in vendita.

Firenze, _____ 2025

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.sa Maria Novella Legnaioli

Firmato Da: GRECO GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c65bb