

Nr.proc. 189 2011



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZ. V CIVILE**  
**COLLEGIO FALLIMENTARE**

Il Giudice Delegato

Letta l'istanza depositata in data 26/02/2019 dal curatore/ liquidatore dott.ssa SILVIA CECCONI con cui richiede l'autorizzazione alla vendita mediante procedura RAN degli immobili descritti nell'istanza;

esaminato il programma di liquidazione e la documentazione afferente gli immobili;

ritenuto che il bando allegato è legittimo in quanto conforme al programma;

P.Q.M.

Autorizza la vendita dei beni descritti nell'istanza alle condizioni e con le modalità di cui all'allegato bando di vendita.

Firenze, 08/03/2019

Il Giudice Delegato

Cristian Soccia





TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 189/2011

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 5 giugno 2019 alle ore 10,00 dinanzi al notaio Francesco Monasta, Notaio in Firenze, nel suo studio in Firenze, viale Lavagnini 14, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un garage posto al piano seminterrato avente accesso da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla particella 162, subalterno 514, in zona censuaria 3, di categoria C/6, classe 3, metri quadri quindici (mq. 15) e Rendita Catastale di Euro 62,75.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione

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

Prezzo base Euro 9.600,00

Aumento minimo Euro 480,00

Deposito cauzionale Euro 960,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 7.200,00

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

**LOTTO 2**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un posto auto scoperto al piano terreno individuabile come il primo accanto alla cabina Enel avente accesso da rampa carrabile a comune e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla particella 162, subalterno 538, in zona censuaria 3, di categoria C/6, classe 1, metri quadri undici (mq. 11) e Rendita Catastale di Euro 33,52.

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

Prezzo base Euro 5.400,00

Aumento minimo Euro 270,00

Deposito cauzionale Euro 540,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 4.050,00

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

**LOTTO 3**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un magazzino posto al piano seminterrato avente accesso da piazzale a comune, rampa a comune e disimpegno e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla particella 162, subalterno 543, in zona censuaria 3, di categoria C/2, classe 4, metri quadri duecentosei (mq. 206) e Rendita Catastale di Euro 723,45.

Per tale bene si rileva la presenza di un vano accatastato con destinazione d'uso magazzino (subalterno 544) che non risulta essere stato mai rappresentato ed autorizzato nelle pratiche edilizie. Ai fini della regolarità urbanistica e catastale è necessaria pertanto la rimessa in pristino dei luoghi mediante tamponatura strutturale della porta di accesso al vano (oneri stimati in circa E. 3.000,00).

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

	Prezzo base	Euro 129.000,00
	Aumento minimo	Euro 6.000,00
	Deposito cauzionale	Euro 12.900,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro 96.750,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	
	<b><u>LOTTO 4</u></b>	
	<b><u>IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO</u></b>	
	<b><u>VIA PISTOIESE 453</u></b>	
	Piena proprietà di un laboratorio posto al piano terreno	
	avente accesso da piazzale a comune e distinto al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla	
	particella 162, subalterno 553, in zona censuaria 3, di	
	categoria C/3, classe 4, metri quadri centotre (mq. 103) e	
	Rendita Catastale di Euro 617,06.	
	Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti	
	redatta dall'architetto Marzia Fossi in data 9 maggio 2015,	
	che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione	
	dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di	
	diritto.	
	Prezzo base	Euro 84.000,00
	Aumento minimo	Euro 4.000,00
	Deposito cauzionale	Euro 8.400,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro 63.000,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	

di presentazione di offerta residuale

**LOTTO 5**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un laboratorio posto al piano terreno  
avente accesso da piazzale a comune e distinto al Catasto  
Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla  
particella 162, subalterno 521, in zona censuaria 3, di  
categoria C/3, classe 4, metri quadri cinquantasette (mq. 57)  
e Rendita Catastale di Euro 341,48.

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

Prezzo base Euro 48.000,00

Aumento minimo Euro 2.400,00

Deposito cauzionale Euro 4.800,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 36.000,00

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

**LOTTO 6**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un garage posto al piano seminterrato

avente accesso da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla particella 162, subalterno 509, in zona censuaria 3, di categoria C/6, classe 3, metri quadri ventiquattro (mq. 24) e Rendita Catastale di Euro 100,40.

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

Prezzo base	Euro 15.600,00
-------------	----------------

Aumento minimo	Euro 750,00
----------------	-------------

Deposito cauzionale	Euro 1.560,00
---------------------	---------------

Prezzo base per le offerte residuali	Euro 11.700,00
--------------------------------------	----------------

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

**LOTTO 7**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un garage posto al piano seminterrato avente accesso da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla particella 162, subalterno 512, in zona censuaria 3, di categoria C/6, classe 3, metri quadri venticinque (mq. 25) e Rendita Catastale di Euro 104,58.



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

Prezzo base Euro 17.400,00

Aumento minimo Euro 850,00

Deposito cauzionale Euro 1.740,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 13.050,00

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

**LOTTO 8**

**IN COMUNE DI FIRENZE - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 453**

Piena proprietà di un garage posto al piano seminterrato avente accesso da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 38, dalla particella 162, subalterno 513, in zona censuaria 3, di categoria C/6, classe 3, metri quadri quindici (mq. 15) e Rendita Catastale di Euro 62,75.

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

	Prezzo base	Euro 10.200,00
	Aumento minimo	Euro 500,00
	Deposito cauzionale	Euro 1.020,00
	Prezzo base per le offerte residuali	Euro 7.650,00
	n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso	
	di presentazione di offerta residuale	
	<b><u>CONDIZIONI DI VENDITA</u></b>	
	I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di	
	diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte	
	le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e	
	servitù attive e passive.	
	Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta	
	alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di	
	qualità ex art. 2922 C.C., anche con riferimento alla L. n.	
	47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a	
	vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed	
	autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle	
	disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli	
	impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità	
	alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti	
	saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.	
	<b><u>GRAVAMI</u></b>	
	Si dà notizia che sui beni in parola gravano le seguenti	
	formalità:	

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

- trascrizione n. 16386 R.P. del 7 agosto 2013 di pignoramento con atto giudiziario dell'11 luglio 2013 rep. n. 10591 a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo e contro la società "ARNONE IMMOBILIARE S.R.L. in liquidazione" (gravante su beni di maggior consistenza);

- trascrizione n. 6179 R.P. del 18 marzo 2014 di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Firenze del 1 ottobre 2013 rep. n. 4152/2013 a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento della Società Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione" e contro la "Arnone Immobiliare S.R.L. in liquidazione" (gravante su maggior consistenza).

Dette formalità saranno cancellate a cura della società venditrice come detto in seguito.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Francesco Monasta di Firenze, 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, od un suo delegato,

dovrà recarsi entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato in Firenze, viale Lavagnini 14, o presso uno dei Notai "Periferici" individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità e l'indicazione documentata della residenza, ed in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

**Contenuto dell'offerta**

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente, visura camerale aggiornata - persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni

successivi all'aggiudicazione, in originale o copia

autentica, la procura notarile di data anteriore a quella

fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del

quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione

altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha

presentato l'offerta;

4) la sommaria descrizione del bene immobile per il quale

l'offerta è presentata;

5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere

inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia

dell'offerta;

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni

fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non

trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 189/2012";

- di una copia del documento di identità dell'offerente -

persona fisica;

- di una copia del documento di identità del legale

rappresentante dell'offerente - persona giuridica, unitamente

a copia dei documenti giustificativi dei poteri di firma

attestanti la rappresentanza, ovvero delle delibere

autorizzative, dai certificati del Registro delle Imprese

presso la Camera di Commercio ove necessarie.

**FORME DI OFFERTE**

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**

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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara,

avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in

Firenze, viale Lavagnini 14, a partire dalle ore 10,00

del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si  
procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla  
gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con  
rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara,  
il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero  
nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali  
e valide, all'offerta depositata per prima.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta  
almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte  
residuali pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta per  
le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si  
procederà all'aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli  
offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio  
minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara,  
il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero  
nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali

e valide, all'offerta depositata per prima;

- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;

- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, il termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'articolo 107 terzo comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta (90) giorni



dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

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

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione:

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto:

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, i beni in oggetto dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato saranno a carico

dell'aggiudicatario.

**REGIME FISCALE**

La vendita dei garage è soggetta ai seguenti trattamenti fiscali alternativi:

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

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

dell'IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter) del DPR 633/72. Nel caso in cui sia esercitata l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter) del D.P.R. 633/72 e la vendita sia effettuata nei confronti del cessionario che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione (soggetto passivo IVA) verrà applicato il meccanismo della inversione contabile (reverse charge) previsto dall'articolo 17 D.P.R 633/72.

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

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

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. Francesco Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-mail all'indirizzo [fmonasta@notariato.it](mailto:fmonasta@notariato.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

\*\*\*

Firenze, lì,

2019

