

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 14 dicembre 2020 alle ore 10,00 dinanzi al notaio

Iacopo 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 (lotto 3 perizia di stima)**

**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 | 66.000,00 |
|-------------|------|-----------|

|                |      |          |
|----------------|------|----------|
| Aumento minimo | Euro | 2.000,00 |
|----------------|------|----------|

|                     |      |          |
|---------------------|------|----------|
| Deposito cauzionale | Euro | 6.600,00 |
|---------------------|------|----------|

|                                      |      |           |
|--------------------------------------|------|-----------|
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro | 49.500,00 |
|--------------------------------------|------|-----------|

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

**LOTTO 2 (lotto 4 in perizia oggetto di offerta migliorativa a seguito aggiudicazione asta del 14.2.2020)**

**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 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 45.000,00 |
|  | Aumento minimo   | Euro 1.500,00  |
|  | Deposito cauzionale  | Euro 4.500,00  |
|  | <b>LOTTO 3 ( lotto 9 in perizia)</b>   |                |
|  | <b><u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO</u></b>   |                |
|  | <b><u>VIA PISTOIESE 416</u></b>  |                |
|  | Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione  |                |
|  | autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato , più  |                |
|  | precisamente il primo al quale si accede da rampa carrabile a  |                |
|  | comune e l'unico al disotto di lastrico al P.T. e distinto al  |                |
|  | Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40,   |                |
|  | dalla particella 397, subalterno 506, di categoria C/6, classe   |                |
|  | 5, metri quadri sedici (mq. 16) e Rendita Catastale di Euro  |                |
|  | 84,29. Via Pistoiese, 416, piano S1.   |                |
|  | 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 300,00    |
|  | Deposito cauzionale  | Euro 960,00    |
|  | Prezzo base per le offerte residuali   | Euro 7.200,00  |
|  | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br/> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> |                |

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

**LOTTO 4 (lotto 10 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato, al quale si accede da rampa carrabile a comune distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 86, di categoria C/6, classe 5, metri quadri tredici (mq. 13) e Rendita Catastale di Euro 68,48, via Pistoiese, 416, Piano S1.

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 11.200,00

Aumento minimo Euro 350,00

Deposito cauzionale Euro 1.120,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 8.400,00

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

**LOTTO 5 (lotto 11 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 12 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 62, di categoria C/2, classe 6, metri quadri uno (mq. 1,00) e Rendita Catastale di Euro 2,38, Via Pistoiese 410, Piano S1.

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 | 800,00 |
|-------------|------|--------|

|                |      |       |
|----------------|------|-------|
| Aumento minimo | Euro | 30,00 |
|----------------|------|-------|

|                     |      |       |
|---------------------|------|-------|
| Deposito cauzionale | Euro | 80,00 |
|---------------------|------|-------|

|                                      |      |        |
|--------------------------------------|------|--------|
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro | 600,00 |
|--------------------------------------|------|--------|

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

**LOTTO 6 (lotto 12 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 14 apposto

in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel

Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 64, di categoria

C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale

di Euro 7,13, Via Pistoiese 410, Piano S1.

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 2.240,00

Aumento minimo Euro 70,00

Deposito cauzionale Euro 224,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 1.680,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso

di presentazione di offerta residuale

**LOTTO 7 (lotto 13 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al

piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a

comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 15 apposto

in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel

Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 65, di categoria

C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale

di Euro 7,13, Via Pistoiese 410, piano S1.

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 2.240,00

Aumento minimo Euro 70,00

Deposito cauzionale Euro 224,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 1.680,00

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

**LOTTO 8 ( lotto 14 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 21 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 71, di categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.

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 | 2.240,00  |
|  | Aumento minimo   | Euro | 70,00   |
|  | Deposito cauzionale  | Euro | 224,00  |
|  | Prezzo base per le offerte residuali                                   | Euro | 1.680,00  |
|  | n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso           |      |   |
|  | di presentazione di offerta residuale                                  |      |   |
|  | <b><u>LOTTO 9 (15 in perizia)</u></b>                                  |      |   |
|  | <b><u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO</u></b> |      |   |
|  | <b><u>VIA PISTOIESE 416</u></b>  |      |   |
|  | Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al           |      |   |
|  | piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a             |      |   |
|  | comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 24 apposto          |      |   |
|  | in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,            |      |   |
|  | distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel        |      |   |
|  | Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 72, di categoria           |      |   |
|  | C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale         |      |   |
|  | di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.                            |      |   |
|  | 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 | 2.240,00  |
|  | Aumento minimo   | Euro | 70,00   |
|  | Deposito cauzionale  | Euro | 224,00  |



|  |   |               |
|--|---|---------------|
|  | Prezzo base per le offerte residuali  | Euro 1.680,00 |
|  | n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso  |               |
|  | di presentazione di offerta residuale   |               |
|  | <b><u>LOTTO 10 (lotto 16 in perizia)</u></b>  |               |
|  | <b><u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO</u></b>  |               |
|  | <b><u>VIA PISTOIESE 416</u></b>   |               |
|  | Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al  |               |
|  | piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a  |               |
|  | comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 23 apposto   |               |
|  | in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa,   |               |
|  | distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel   |               |
|  | Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 73, di categoria  |               |
|  | C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale  |               |
|  | di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.   |               |
|  | 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 2.240,00 |
|  | Aumento minimo  | Euro 70,00    |
|  | Deposito cauzionale   | Euro 224,00   |
|  | Prezzo base per le offerte residuali  | Euro 1.680,00 |
|  | n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso  |               |
|  | di presentazione di offerta residuale   |               |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |               |

**LOTTO 11 (lotto 17 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 26 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 74, di categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.

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 2.240,00

Aumento minimo Euro 70,00

Deposito cauzionale Euro 224,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 1.680,00

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

**LOTTO 12 (lotto 18 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al

piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 25 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 75, di categoria C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano S1.

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 2.240,00

Aumento minimo Euro 70,00

Deposito cauzionale Euro 224,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 1.680,00

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

**LOTTO 13 (lotto 19 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) - LOCALITA' SAN DONNINO**

**VIA PISTOIESE 416**

Piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal n. 24 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel

|  |   |               |
|--|---|---------------|
|  |   |               |
|  | Foglio 40, dalla particella 397, subalterno 76, di categoria    |               |
|  | C/2, classe 6, metri quadri tre (mq. 3,00) e Rendita Catastale  |               |
|  | di Euro 7,13, Via Pistoiese, 410, Piano Sl.                     |               |
|  | 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 2.240,00 |
|  | Aumento minimo  | Euro 70,00    |
|  | Deposito cauzionale   | Euro 224,00   |
|  | Prezzo base per le offerte residuali                            | Euro 1.680,00 |
|  | n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso    |               |
|  | di presentazione di offerta residuale                           |               |
|  | <b><u>LOTTO 14 (lotto 20 in perizia)</u></b>                    |               |
|  | <b><u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) -</u></b>                |               |
|  | <b><u>Via RUCELLAI 20/B-C</u></b>                               |               |
|  | Piena proprietà di locale ad uso commerciale (negozio), posto   |               |
|  | al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di    |               |
|  | Campi Bisenzio nel Foglio 20, dalla particella 1077, subalterno |               |
|  | 2, di categoria C/1, classe 8, metri quadri trentadue (mq.      |               |
|  | 32,00) e Rendita Catastale di Euro 1.420,95, Via Bencivenni     |               |
|  | Rucellai, 20/b, piano terra.                                    |               |
|  | 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.

Il lotto comprende anche la piena proprietà di locale accessibile solo per ispezione, sito al piano seminterrato di un fabbricato, con accesso da vano scala condominiale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 20, dalla particella 1077, subalterno 6, di categoria C/2, classe 3, metri quadri cinquantotto (mq. 58,00) e Rendita Catastale di Euro 83,87, Via Bencivenni Rucellai, 20/c, piano S1.

Tale unità nonostante sia accatastata come magazzino, da un punto di vista urbanistico non è suscettibile di alcuna utilizzazione; trattasi di locale accessibile solo per ispezione; si rende necessario presentare una pratica S.C.I.A. presso il Comune di Campi Bisenzio per adeguamento dello stato dei luoghi a quanto prescritto nell'Accertamento di conformità in sanatoria rilasciata di cui alla concessione n. 2978 del 11.12.1997.

I costi da sostenere per le operazioni sono stati stimati in circa euro 4.000;

Il lotto è comprensivo infine della piena proprietà di locale accessibile solo per ispezione, sito al piano seminterrato di un fabbricato, con accesso da vano scala condominiale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 20, dalla particella 1077, subalterno 7, di categoria C/2, classe 3, metri quadri ventotto (mq. 28,00) e Rendita Catastale

di Euro 44,49, Via Bencivenni Rucellai, 20/c, piano S1.

Tale unità nonostante sia accatastata come magazzino, da un punto di vista urbanistico non è suscettibile di alcuna utilizzazione; trattasi di locale accessibile solo per ispezione; si rende necessario presentare una pratica S.C.I.A presso il Comune di Campi Bisenzio per adeguamento dello stato dei luoghi a quanto prescritto nell'Accertamento di conformità in sanatoria rilasciata di cui alla concessione n. 2978 del 11.12.1997.

I costi da sostenere per le operazioni sono stati stimati in circa euro 4.000;

Prezzo base Euro 67.200,00

Aumento minimo Euro 2.000,00

Deposito cauzionale Euro 6.720,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 50.400,00

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

**LOTTO 15 (lotto 21 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) -**

**Via RUCELLAI 20/C**

Piena proprietà di posto auto scoperto, sito nella corte tergale di un fabbricato, con cancello carrabile automatizzato da Via Rucellai, 20/C, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 20, dalla particella 1077, subalterno 500, di categoria C/6, classe 1, metri quadri dieci (mq. 10,00)

e Rendita Catastale di Euro 27,89, Via Bencivenni Rucellai,  
20/c, piano terra.

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 10.800,00

Aumento minimo Euro 324,00

Deposito cauzionale Euro 1.080,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 8.100,00

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

**LOTTO 16 (lotto 22 in perizia)**

**IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) -**

**VIA DEL GHIRLANDAIO, 39/17.**

Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto di un  
fabbricato e più precisamente quello a destra per chi guarda  
la facciata, composto da quattro vani, ingresso, bagno e  
ripostiglio, oltre a locale uso cantina posto al piano terreno  
sul retro dell'edificio con accesso dal resede posteriore  
tramite disimpegno a comune, distinto al Catasto Fabbricati del  
Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 21, dalla particella 663,  
subalterno 19, graffata alla particella 749 di categoria A/2,  
classe 3, consistenza vani 6 e Rendita Catastale di Euro 511,29,  
Via del Ghirlandaio 39/41, piano 4-T. Sono state riscontrate

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
|  |   |                 |
|  | alcune difformità evidenziate nella perizia e sanabili con un   |                 |
|  | costo pari a circa 3.200,00 euro; al momento del sopralluogo    |                 |
|  | l'immobile risultava occupato dal liquidatore della società     |                 |
|  | fallita.  |                 |
|  | Prezzo base   | Euro 149.600,00 |
|  | Aumento minimo  | Euro 4.500,00   |
|  | Deposito cauzionale   | Euro 14.960,00  |
|  | Prezzo base per le offerte residuali                            | Euro 112.200,00 |
|  | n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso    |                 |
|  | di presentazione di offerta residuale                           |                 |
|  | <b><u>LOTTO 17 (lotto 23 in perizia)</u></b>                    |                 |
|  | <b><u>IN COMUNE DI CAMBI BISENZIO (FI) -</u></b>                |                 |
|  | <b><u>VIA DEL GHIRLANDAIO, 39/17</u></b>                        |                 |
|  | Piena proprietà di garage posto in un piazzale tergale          |                 |
|  | condominiale del fabbricato di Via del Ghirlandaio 39/17        |                 |
|  | distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel |                 |
|  | Foglio 21, dalla particella 754, di categoria C/6, classe 4,    |                 |
|  | metri quadrati quindici (15) e Rendita Catastale di Euro 67,40, |                 |
|  | Via del Ghirlandaio 41, piano T. al momento del sopralluogo     |                 |
|  | l'immobile risultava occupato dal liquidatore della società     |                 |
|  | fallita.  |                 |
|  | Prezzo base   | Euro 19.600,00  |
|  | Aumento minimo  | Euro 600,00     |
|  | Deposito cauzionale   | Euro 1.960,00   |
|  | Prezzo base per le offerte residuali                            | Euro 14.700,00  |



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

**LOTTO 18 (lotto 24 in perizia)**

**IN COMUNE DI SIGNA (FI) -**

**FRAZIONE SAN MAURO - VIA DI SAN MAURO, 50**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato, di due piani fuori terra; al garage si accede da rampa carrabile a comune distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel Foglio 11, dalla particella 338, sub. 502, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati diciotto (18) e Rendita Catastale di Euro 47,41, Via San Mauro, Piano S1.

Prezzo base Euro 77.200,00

Aumento minimo Euro 2.400,00

Deposito cauzionale Euro 7.720,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 57.900,00

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

**LOTTO 19 (lotto 25 in perizia)**

**IN COMUNE POGGIO A CAIANO (PO) -**

**- VIA AIETTA, 25/5**

Piena proprietà di unità immobiliare posta al piano seminterrato composta da unico vano e servizio igienico. distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano, nel Foglio 4, dalla particella 866, sub. 504, di categoria A/2,

|  |   |                |
|--|---|----------------|
|  |   |                |
|  | classe 4, consistenza vani 2,5 e Rendita Catastale di Euro      |                |
|  | 277,60, Via Aietta, 25 Piano S1. L'immobile al momento del      |                |
|  | sopralluogo risulta libero da persone.                          |                |
|  | Prezzo base   | Euro 31.600,00 |
|  | Aumento minimo  | Euro 950,00    |
|  | Deposito cauzionale   | Euro 3.160,00  |
|  | Prezzo base per le offerte residuali                            | Euro 23.700,00 |
|  | n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso    |                |
|  | di presentazione di offerta residuale                           |                |
|  | <b><u>LOTTO 20 (lotto 26 in perizia)</u></b>                    |                |
|  | <b><u>IN COMUNE PALERMO (PA) -</u></b>                          |                |
|  | <b><u>- VIA MADRE CARMELA PRESTIGIACOMO 3</u></b>               |                |
|  | Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto del       |                |
|  | fabbricato e più precisamente quello a destra per chi proviene  |                |
|  | dalla scala condominiale, composto da cucina, 2 camere,         |                |
|  | bagno,w,c, e disimpegno, distinto al Catasto Fabbricati di      |                |
|  | Palermo, nel Foglio 35, dalla particella 541, sub. 21, zona     |                |
|  | cens. 4, di categoria A/2, classe 10, consistenza vani 5,5 e    |                |
|  | Rendita Catastale di Euro 610,71, Via Madre Carmela             |                |
|  | Prestigiacomo, 3 Piano 4, interno 10. L'immobile al momento del |                |
|  | sopralluogo risulta libero da persone.                          |                |
|  | Il perito ha riscontrato qualche difformità, delle quali alcune |                |
|  | sanabili e altre non pienamente suscettibili di                 |                |
|  | regolarizzazione per le quali si rende necessario procedere     |                |
|  | alla demolizione con rimessa in pristino; i costi stimati per   |                |

sanare le difformità ammontano a circa 6.000,00, al momento del

sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose.

Prezzo base Euro 76.000,00

Aumento minimo Euro 3.000,00

Deposito cauzionale Euro 7.600,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 57.000,00

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

#### GRAVAMI

Si dà notizia che sui beni in parola gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione per compravendita di cui al Reg. Part. N. 15262 del 8.6.2005 con atto notaio Andrea Lops del 26.5.2005, rep. 318555/18793, la Arnone Immobiliare s.r.l compra la piena proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l codice fiscale 03949340487 di diversi unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai lotti da n. 1 a n.23, 26;

- trascrizione per compravendita di cui al Reg. Part. 18317 del 14.6.2005 con atto Notaio Andrea Lops del 26.5.2005, rep. 318557/18784, la Arnone Immobiliare s.r.l compra la piena proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l codice fiscale 03949340487 di diversi unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai lotti n. 24, 25 e 28;

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di cui reg. part 10106 del 14.6.2005 con atto

Notaio Andrea Lops del 26.5.2005, rep. 318558/18795 a favore

del credito cooperativo fiorentino per l'unità immobiliare

contraddista con il n. 28;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili di cui al

reg. part. 29009 del 8.8.2013, atto giudiziario del

Tribunale di Firenze, del 26.7.2013, rep. 10590/2013, a

favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito

cooperativo sull'unità immobiliare contraddistinta con il n.

28;

- trascrizione per compravendita di cui al Reg. Part. 4274

del 8.6.2005 con atto Notaio Andrea Lops del 26.5.2005, rep.

318555/18793, la Arnone Immobiliare s.r.l compra la piena

proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l codice fiscale

03949340487 relativa all'immobile n. 27;

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

fondario di cui reg. part. 2248 del 8/6/2005 con atto notaio

Andrea Lops del 26.5.2005, rep. 318558/18795 a favore del

credito cooperativo fiorentino, sull'abitazione

contraddistinta al lotto n. 27;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili di cui al

reg. part. 4553 del 18.7.2012, atto giudiziario del

Tribunale di Prato del 14.6.2012 rep. 2782, a favore del

Notaio Andrea Lops sull'immobile contraddistinto dal lotto

n. 27;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili di cui al

reg. part. 7551 del 19.12.2012, atto giudiziario del

Tribunale di Prato del 23.11.2012 rep. 5399 a favore del

Notaio Andrea Lops relativo al lotto n. 27;

- trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento di cui

al reg. part. 1730 del 21.3.2014, atto giudiziario del

Tribunale di Firenze del 1.10.2013, rep. 4152/2013 a favore

della massa dei creditori del fallimento della società, sul

lotto n.27;

-trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento di cui al

reg. part, 11083 del 28.3.2014, atto giudiziario del

Tribunale di Firenze, del 1.4.2013, rep. 4152/2013 a favore

della massa dei creditori del fallimento, sull'unità

immobiliare contraddistinta con il n. 28;

- iscrizione n. 5147 R.P. dell'8 giugno 2005 con atto di

mutuo rogato dal notaio Lops il 26 maggio 2005 rep. n.

318558/18795 a favore del credito cooperativo fiorentino-

gravante su beni di maggior consistenza con ipoteca di E.

5.000.000,00 (capitale di E. 2.500.000,00) su diverse unità

immobiliari tra cui gli immobili di cui ai lotti ai numeri

1 a n. 23;

- 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) gravante su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai lotti da n. 9 a n.23, 24, 25, 26; - 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.

**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 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.

**MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Iacopo

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.

**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 (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. 189/2011";                   |  |
|  | - 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 di beni per i quali la legge lo, ove necessario e quando previsto dalla legge, 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 alle aliquote vigenti al momento della vendita.

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. Iacopo Monasta tel. 055/471203-4 salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio Banditore tramite e-mail all'indirizzo [imonasta@notariato.it](mailto:imonasta@notariato.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oltre che sul portale delle vendite.

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



Firenze, lì, 9 settembre 2020

