



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 11 febbraio 2026 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 (indicato al n. 11 perizia Architetto Marzia Fossi)****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.

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 295,35

Aumento minimo Euro 20,00

Deposito cauzionale Euro 29,53

Prezzo base per le offerte residuali Euro 223,76

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

LOTTO 2(indicato al n.15 perizia Architetto Marzia Fossi)

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 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 900,00

Aumento minimo Euro 50,00

Deposito cauzionale Euro 90,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 675,00

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

LOTTO 3 (indicato al n.16 perizia Architetto Marzia Fossi)

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. 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 900,00

Aumento minimo Euro 50,00



Deposito cauzionale Euro 90,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 675,00

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

LOTTO 4 (indicato al n.17 perizia Architetto Marzia Fossi)

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 900,00

Aumento minimo Euro 50,00

Deposito cauzionale Euro 90,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 675,00

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



di presentazione di offerta residuale



LOTTO 5 (indicato al n.18 perizia Architetto Marzia Fossi)

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	900,00
-------------	------	--------

Aumento minimo	Euro	50,00
----------------	------	-------

Deposito cauzionale	Euro	90,00
---------------------	------	-------

Prezzo base per le offerte residuali	Euro	675,00
--------------------------------------	------	--------

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



LOTTO 6 (indicato al n.19 perizia Architetto Marzia Fossi)

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 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 900,00

Aumento minimo Euro 50,00

Deposito cauzionale Euro 90,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 675,00

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

di presentazione di offerta residuale

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, nonchè al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonchè 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 e ogni altro onere sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario

GRAVAMI

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

e contro la

(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. Iacopo

Monasta di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN,

servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del

Notariato (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, 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. 189/2011";

- 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 basta 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 rinunzia 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 (verbale di



aggiudicazione, 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 nel termine

di dieci giorni dalla aggiudicazione provvisoria (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 dichiari 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. Iacopo Monasta, Notaio in Firenze, tel. 055/471203-4

salvo l'esame dei documenti forniti dallo studio del Notaio

Banditore tramite e-mail all'indirizzo imonasta@notariato.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Firenze, li