



TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 50/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Matteo Magni



VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A OFFRIRE

- 1 Il sottoscritto Dott. Matteo Magni - nella qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe - in esecuzione del programma di liquidazione comunica che, nell'ambito della procedura competitiva di cui all'art. 216 del D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza - di seguito anche "CCII") finalizzata alla vendita degli immobili della procedura intestata, è posto in vendita il bene immobile di seguito descritto costituente un LOTTO UNICO (di seguito anche l'“Immobile”).



LOTTO UNICO

Diritto di usufrutto su di una unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale la cui costruzione risale agli anni '60, disposto su cinque piani fuori terra, munito di ascensore, sito in Sesto Fiorentino (FI), via Massimo D'Azeglio n. 46, angolo via Ippolito Nievo, precisamente l'appartamento posto al piano secondo, il primo sulla destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo condominiale e composto da ingresso, quattro vani principali inclusa la cucina, servizio igienico, ripostiglio, due balconi posti (di seguito l'Immobile). L'appartamento è dotato, tra gli altri, di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione funzionanti ed in buone condizioni di uso e manutenzione.



L'Immobile ha una superficie abitabile congruata pari a circa 100 mq, consiste di complessivi vani 5 (cinque) catastali e di 100 (cento) mq di superficie catastale escluse aree scoperte e di 102 (centodue) mq di superficie catastale totale.



Dalla CTU si evince che il titolare del diritto di usufrutto oggetto di vendita è nato il 25 novembre 1972.

Stato di manutenzione e conservazione: dalla CTU risulta che l'immobile è in buone condizioni di uso e manutenzione, mentre si segnalano criticità manutentive nelle parti condominiali interne, in particolare l'androne ed il vano scale.

Stato occupazionale: l'Immobile risulta occupato dalla persona soggetta alla Procedura e dalla sua famiglia. Ai sensi dell'art. 147, comma 2, CCII - di seguito - il Giudice delegato ordinerà la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile al Curatore.

Stato catastale: Al **C.F. del Comune di Sesto Fiorentino** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di planimetria in data 6 maggio 1964 - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 44 – Mapp. 800 - sub. 17** - via Ippolito Nievo, n. 117, p. 2 - Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. vani 5 - Sup. Cat. totale mq. 102 (centodieci) - R.C. euro 387,34.

Conformità catastale. Dalla relazione del C.T.U. si rileva:

- che la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi;
- che la certificazione catastale riporta un errore nella individuazione toponomastica, indicata in via Ippolito Nievo n. 117, anziché al corretto indirizzo via Massimo D'Azeglio n. 46.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. e dall'atto di provenienza risulta che l'edificio in cui si trova l'Immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che l'Immobile è stato oggetto di successiva domanda di concessione in sanatoria edilizia, n. 8077 P.G. del 28 febbraio 1995, per "modifiche interne, di sagoma e di prospetto a civile abitazione" rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino in data 11 settembre 1997, n. 97/1071.

PREZZO BASE D'ASTA: € 74.813,00

OFFERTA MINIMA: € 56.109,00

OFFERTA IN AUMENTO: € 3.000,00.

TRATTAMENTO FISCALE: IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA PROPORZIONALE; IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA.

ooooo

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 4 giugno 2025 ALLE ORE 12:00.

ESAME OFFERTE: 5 giugno 2025 ALLE ORE 10:00.

NOTAIO BANDITORE DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: DR. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10 - PEO: fdambrosi@notariato.it - PEC: francesco.dambrosi@postacertificata.notariato.it;

L'Immobile è meglio descritto nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - redatta in data 21 giugno 2024 dal geom. Francesco Zingoni e consultabile presso:

* lo studio del Curatore Dott. Matteo Magni, via G. Garibaldi n. 15, Firenze (FI);

* lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276;

* sui siti web www.astegiudiziarie.it e siti collegati (www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.reteaste.it), www.avvisinotarili.notariato.it - Portale del Notariato - Avvisi Notarili e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

il Curatore

rende noto

che la gestione della procedura competitiva avverrà a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi mediante la "RETE ASTE NOTARILI - RAN", servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it),

invita

gli interessati all'acquisto dell'Immobile a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il giorno 4 giugno 2025, nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel

presente “Invito ad offrire” e nel “Disciplinare di vendita” allegato.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

(analiticamente specificate nel Disciplinare di vendita)

A) Gli interessati all’acquisto potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all’indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D’Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l’esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito “a mano”– anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall’offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell’offerente (e, qualora questi sia legale rappresentante di società/persona giuridica, anche visura camerale dell’ente rappresentato) – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D’Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l’esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del secondo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno precedente;
- offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dell’offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell’offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l’esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi **perentori**. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell’offerta.

L’offerta in bollo in formato cartaceo deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura “Offerta per la vendita del 5 giugno – L.G. N. 50/2024 - TRIBUNALE DI FIRENZE”.

Resterà a cura del Notaio ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta e del nome di chi deposita materialmente l'offerta.

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente.

L'offerta in bollo in formato digitale potrà essere formalizzata utilizzando una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

A cura dell'offerente e **sotto pena di esclusione l'offerta dovrà contenere:**

1) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in bollo**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:

- * organo giudiziario e numero della procedura;
- * numero del LOTTO per il quale si presenta l'offerta;
- * generalità dell'offerente, precisandosi che:
 - per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato o unito civilmente, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge e dell'altra parte dell'unione civile e in tale ultimo caso, qualora l'offerente intenda escludere l'Immobile aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c.), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
- * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in ca-

- so di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
- * estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - * eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;
- 2) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal **procuratore legale** in nome e per conto del soggetto offerente;
- 3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Liquidazione giudiziale n.50/2024 Tribunale di Firenze" da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico, in ogni caso senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito ad offrire e nel Disciplinare di vendita ed implica **accettazione incondizionata e senza riserve** di detti atti e documenti, nonché di tutte le condizioni di vendita e dello stato complessivo dell'Immobile.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto ovvero le offerte portanti un prezzo inferiore al prezzo base d'asta.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare effettuata da **procuratore legale**; 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 rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta in data precedente all'aggiudicazione; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Non sarà possibile intestare il LOTTO aggiudicato a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.

Gli organi della Procedura, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

B) L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276, il **giorno 5 giugno 2025 alle ore 10:00**, in tale luogo e data il Notaio Banditore procederà dinanzi agli intervenuti all'esame delle offerte di acquisto ed allo svolgimento dell'eventuale gara; gli offerenti che avranno effettuato la registrazione presso un Notaio Periferico potranno partecipare all'eventuale gara presso il medesimo Notaio Periferico, a condizione che abbiano effettuato espressa opzione a far ciò in sede di offerta.

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, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

C) In presenza di più offerte valide sarà effettuata la gara tra gli offerenti dove l'offerta minima in aumento per ogni rilancio sarà quella suindicata.

D) L'Immobile può essere visionato, previo appuntamento, rivolgendosi direttamente al Curatore della Liquidazione giudiziale, Dott. Matteo Magni, telefono: 055/2398430 – mail: matteo.magni@fhpadvisor.it .

La visita potrà aver luogo, in un'unica data da questi stabilita a suo insindacabile giudizio entro e non oltre 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assumono la Procedura ed i suoi organi al di fuori della data fissata.

Le attività di vendita relative al presente avviso sono in ogni caso regolate da quanto indicato nel **“DISCIPLINARE PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 50/2024”**, consultabile presso:

- * lo studio del Curatore Dott. Matteo Magni, via G. Garibaldi n. 15, Firenze (FI);
- * lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276;
- * sui siti web www.astegiudiziarie.it e siti collegati (www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.reteaste.it), www.avvisinotarili.notariato.it - Portale del Notariato - Avvisi Notarili e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

e che si intende qui integralmente riportato.

Firenze, 11/04/2025

Il Curatore.

Dott. Magni Matteo

