

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione Fallimentare**  
**Liquidazione Controllata n. 7/2024**  
**Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia**  
**Liquidatore: Giovan Filippo Scalamandrè**

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **19 giugno 2025 alle ore 9.30** davanti al Dott. Filippo Russo, Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Via Bezzecca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in due distinti lotti, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**LOTTO 1 (UNO)**

Piena proprietà di fondo commerciale ad uso servizi posto in Comune di Sesto Fiorentino, Galleria Fosco Giachetti n. 24, piano terreno, composto da cinque vani, ripostiglio, vano impianti e bagno. Oltre comproprietà pro quota delle parti comuni per legge e/o per destinazione.

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nel **foglio di mappa 51, particella 1220 subalterno 13**, Galleria Fosco Giachetti n. 24, piano T, categoria C/1, classe 12, consistenza mq. 52, superficie catastale mq. 60, rendita catastale Euro 3.491,25 (dati derivanti da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 23 gennaio 2015 prot. n. FI0010055).

<b>Prezzo base d'asta principale</b>	<b>Euro 93.000,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro 5.000,00</b>
<b>Offerta minima</b>	<b>Euro 79.050,00</b>

**LOTTO 2 (DUE)**

Piena proprietà di porzione del fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Alto Reno Terme, Sezione Granaglione, Via Casa Nasci n. 7, composto da due unità immobiliari, e precisamente unità immobiliare per civile abitazione disposta su due livelli, terreno e primo, composta al piano terreno da soggiorno, ingresso, cucina, sala da pranzo, ripostiglio e al piano primo da studio sottotetto, disimpegno, bagno e due camere. Oltre corte esclusiva antistante l'ingresso e ripostiglio esterno. Oltre comproprietà pro quota delle parti comuni per legge e/o per destinazione, tra cui corte a comune con l'altra unità immobiliare del fabbricato.

L'accesso al bene avviene dalla strada pubblica tramite la proprietà di terzi.

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Alto Reno Terme, Sezione Granaglione nel **foglio di mappa 30, particella 572 subalterno 9**, località Casa Nasci n. 7, piano S1-T-1, z.c. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 193, totale escluse aree scoperte mq. 188, rendita catastale Euro 234,26 (dati derivanti da variazione territoriale dell'1 gennaio 2016 per provenienza dal Comune di Granaglione).

La corte a comune è rappresentata dalla particella 572 subalterno 8, bcnc.

Ai fini della storia catastale si precisa che il subalterno 9 origina dal subalterno 7 in forza della variazione catastale per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 22 luglio 2005 prot. BO0138271 in atti da pari data; il sub 7 deriva per fusione del 15 giugno 2004 prot. BO0117576 dai sub 4,5 e 6, a loro volta derivati dai sub 1,2 e 3 graffiati tra loro, in forza della variazione per divisione del 23 marzo 2004 prot. BO0056286.

<b>Prezzo base d'asta principale</b>	<b>Euro 52.000,00</b>
--------------------------------------	-----------------------

**Aumento minimo in caso di gara**

**Euro 3.000,00**

**Offerta minima**

**Euro 44.200,00**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, anche costituite al momento dell'acquisto delle aree di terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, con tutti i vincoli, oneri ed obblighi derivanti da convenzioni eventualmente sottoscritte con il Comune competente. In particolare, sussistono servitù a favore e contro i beni sopra descritti, per le quali si rinvia alle perizie agli atti della procedura, e agli accertamenti ipotecari eseguiti sui beni.

Si precisa che i beni in vendita sono liberi da persone; eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo e natura, presenti nei beni immobili al momento del rogito di compravendita, dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Sotto il profilo catastale ed urbanistico, si rinvia alle perizie agli atti.

Le irregolarità urbanistico-edilizie esistenti nei beni dovranno essere risolte a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Concorsuale che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ove non corrispondenti allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari, da allegare all'atto di trasferimento.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie relative ad ogni singolo lotto, e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Fara' carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Filippo Russo di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata n. 7/2024 Tribunale di Firenze".

#### 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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.
- 9) marca da bollo da Euro 16,00.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata n. 7/2024 Tribunale di Firenze".

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Filippo Russo presso il suo studio in Firenze, Via Bezzacca n. 18 nel giorno e alle ore sopra indicati.

Per ogni singolo lotto, se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre l'offerta minima sopra indicata) il sottoscritto delegato inviterà

gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; 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 - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo o in contestualità del pagamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Controllata n. 7/2024 Tribunale di Firenze" o a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura con le coordinate bancarie che saranno fornite dal Curatore, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Filippo Russo di Firenze; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del lotto, da corrisondersi contestualmente al rogito di vendita.

### **REGIME FISCALE, SPESE e ONERI**

Il trasferimento di proprietà dei lotti sarà soggetto a imposte di legge.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese dell'aggiudicazione all'asta e del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, come sopra detto. Sono a carico della procedura di Liquidazione Controllata esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquote o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c..

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore, Dott. Giovan Filippo Scalamandre, tel. 055/670701, mail: gf.scalamandre@gmail.com e sul sito Portale delle Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze,

Il Liquidatore Dott. Giovan Filippo Scalamandre