

\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 21 settembre 2022 alle ore 09:30 per i lotti dal n. 1 al n. 8 ed il giorno 22 settembre 2022 alle ore 09:30 per i lotti dal n. 9 al n. 12 dinanzi al notaio Beatrice Ceccherini, presso la sede del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, in Firenze, Via dei Renai n. 23, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

### 1) DESCRIZIONE DEI BENI

#### LOTTO N. 1:

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno ed interrato oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 17** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita euro 497,09 (appartamento), **subalterno 22** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 17 (diciassette) rendita euro 65,85 (garage) e **subalterno 31** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 87.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 87.000,00): 8.700,00 Euro;
- Offerta residuale: 73.000,00 Euro.

#### LOTTO N. 2:

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno ed interrato oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 20** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita euro 497,09 (appartamento), **subalterno 23** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 17 (diciassette) rendita euro 65,85 (garage) e **subalterno 32** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 86.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 86.000,00): 8.600,00 Euro;
- Offerta residuale: 72.000,00 Euro.

### **LOTTO N. 3:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani primo e secondo oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 39** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 361,52 (appartamento), **subalterno 24** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 18 (diciotto) rendita euro 69,72 (garage) e **subalterno 33** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 90.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 90.000,00): 9.000, 00 Euro;
- Offerta residuale: 76.000,00, Euro.

### **LOTTO N. 4:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno, primo e secondo oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 42** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita euro 316,33 (appartamento), **subalterno 25** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 18 (diciotto) rendita euro 69,72 (garage) e **subalterno 34** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 89.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 89.000,00): 8.900, 00 Euro;



- Offerta residuale: 75.000,00 Euro.

#### **LOTTO N. 5:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno ed interrato oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 18** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita euro 497,09 (appartamento), **subalterno 26** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 18 (diciotto) rendita euro 69,72 (garage) e **subalterno 35** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 87.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 87.000,00): 8.700,00 Euro;
- Offerta residuale: 73.000,00 Euro.

#### **LOTTO N. 6:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno ed interrato oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 19** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita euro 497,09 (appartamento), **subalterno 27** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 18 (diciotto) rendita euro 69,72 (garage) e **subalterno 36** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 86.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 86.000,00): 8.600,00 Euro;
- Offerta residuale: 72.000,00 Euro.

#### **LOTTO N. 7:**



Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno, primo e secondo oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 40** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 361,52 (appartamento), **subalterno 28** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 17 (diciassette) rendita euro 65,85 (garage) e **subalterno 37** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

- Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 86.500,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 86.500,00): 8.650,00 Euro;
- Offerta residuale: 72.500,00 Euro.

#### **LOTTO N. 8:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani terreno, primo e secondo oltre resede, garage e magazzino posti al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 41** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 361,52 (appartamento), **subalterno 29** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 17 (diciassette) rendita euro 65,85 (garage) e **subalterno 38** categoria C/2, classe 6, consistenza metri quadrati 3 (tre) rendita euro 15,96 (magazzino).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 87.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 87.000,00): 8.700,00 Euro;
- Offerta residuale: 73.000,00 Euro.

#### **LOTTO N. 9:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani interrato, terreno, primo e secondo oltre resede e garage posto al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 44** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, rendita euro 768,23 (appartamento), e **subalterno 50** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 24 (ventiquattro) rendita euro 92,96 (garage).



Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 127.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 127.000,00): 12.700,00 Euro
- Offerta residuale: 107.000,00 euro

#### **LOTTO N. 10:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani interrato, terreno, primo e secondo oltre resede e garage posto al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 45** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, rendita euro 768,23 (appartamento) e **subalterno 51** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 23 (ventitré) rendita euro 89,09 (garage).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 127.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 127.000,00): 12.700,00 Euro
- Offerta residuale: 107.000,00 euro

#### **LOTTO N. 11:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani interrato, terreno, primo e secondo oltre resede e garage posto al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 46** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, rendita euro 768,23 (appartamento) e **subalterno 52** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 23 (ventitré) rendita euro 89,09 (garage).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 126.000,00 Euro;



- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 126.000,00): 12.600,00 Euro;
- Offerta residuale: 106.000,00 Euro.

## **LOTTO N. 12:**

Appartamento ad uso di civile abitazione posto in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via del Palagetto ai piani interrato, terreno, primo e secondo oltre resede e garage posto al piano interrato, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 407 **subalterno 47** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, rendita euro 768,23 (appartamento) e **subalterno 53** categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 23 (ventitré) rendita euro 89,09 (garage).

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geometra Paola Stabile in data 30 ottobre 2019, e successiva relazione integrativa in data 7 luglio 2020 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 d'asta: 125.000,00 Euro;
- Aumento minimo: 2.000,00 Euro;
- Deposito cauzionale (10% di 125.000,00): 12.500,00 Euro;
- Offerta residuale: euro 105.000,00 Euro.

## **2) 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, e 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, così come sarà a suo carico l'aggiornamento catastale.

## **3) MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Beatrice Ceccherini, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

## **4) MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**



Per partecipare alla gara l'offerente, o 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, via Lorenzo il Magnifico n. 10, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## **5) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

a) 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);

b) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;

c) 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;

d) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata mediante indicazione del lotto di riferimento;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

f) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

g) 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 "FALLIMENTO ALIBONI S.R.L.". L'importo della cauzione rimane invariato in caso di offerta residuale;

- 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 della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

**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 presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

## **6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

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, presso la sede dell'ANDFIR, in Firenze, Via dei Renai n. 23, alle ore 09:30 e seguenti del giorno sopra indicato;

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

## **7) TRASFERIMENTO DEI BENI**



L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 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 co. 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% .

## **8) REGIME FISCALE**

Gli atti di trasferimento saranno soggetti ad imposta di registro nella misura ordinaria del 9% o del 2% in caso di richiesta agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Imposte ipotecarie e catastali in misura fissa per l'importo di euro 50 ciascuna.

L' imposta di registro sarà applicata sul valore catastale degli appartamenti e relative pertinenze qualora l'aggiudicatario persona fisica ne faccia richiesta

## **9) CONFORMITA' CATASTALE**

I dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto risultano conformi allo stato di fatto degli immobili.

## **10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'A.P.E. dovrà essere richiesto a cura spese dell'aggiudicatario prima della stipula dell'atto di compravendita conseguente all'aggiudicazione.

Per visite degli immobili e per maggiori informazioni contattare lo studio del Curatore Dott. Lorenzo Bandinelli tel. 055/2398430 – e-mail: [lorenzo.bandinelli@studiofazzini.it](mailto:lorenzo.bandinelli@studiofazzini.it)

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

## **11) SPESE**

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita, comprese quelle notarili e di aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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



In nessun caso le agevolazioni richieste dall'aggiudicatario possono determinare oneri aggiuntivi per la Procedura.

Firenze, 28 giugno 2022

Il curatore

Dott. Lorenzo Bandinelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Bandinelli', written in a cursive style.