

# TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

## SEZIONE FALLIMENTARE

\* \* \* \* \*

### Fallimento n. 188/2016

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI

PER L'ACQUISTO DI PROPRIETÀ IMMOBILIARI

Il giorno **25 luglio 2023 alle ore 12**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara del compendio immobiliare di valore storico compreso nell'attivo del Fallimento n. 188/2016, dichiarato dal Tribunale di Firenze con sentenza del 3/8/2016, alle seguenti condizioni.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

LOTTO UNICO: Piena proprietà di porzione dell'immobile denominato "Villa Granatieri o Fenzi", posta in Scandicci, via Pisana n. 643 (ex 247), 645, e 647. La villa sorge lungo un tratto di via Pisana, direzione Lastra a Signa nell'antico borgo di Capannuccia. Nel XV secolo l'edificio era una semplice casa della famiglia Del Seta, nel settecento passò poi alla famiglia Fenzi, che trasformò l'edificio in villa. La villa presenta un oratorio, il quale fungeva da cappella e da luogo di sepoltura. Il fabbricato risulta costituito da un edificio principale (villa) con resedi annessi, in parte composto da cinque piani fuori terra oltre terrazza coperta (colombaia) posta al piano quinto ed in parte composto da due piani fuori terra, comprendente altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Più precisamente l'appartamento in villa posto in vendita è composto da venti vani utili, compresa cucina, oltre a accessori tra cui quattro bagni, dodici ripostigli-cantina, locali sottotetto non praticabili, due vani sottotetto al piano quarto, tre terrazze di cui una coperta (colombaia) posta al piano quinto e le altre due poste al piano primo, locale soppalco posto tra piano primo e secondo, locale centrale termica al piano terreno, disimpegni, corridoi, scale interne con resede e corte esclusivi di pertinenza, posti uno sul fronte e uno sul tergo. È inoltre compreso un corpo accessorio alla villa ed a questa collegato da corridoio coperto, costituito da fabbricato in muratura in unico piano fuori terra (ex cappella) oltre a soppalco, composto da due vani utili,

disimpegno, ripostiglio, soppalco praticabile con ripostiglio e scala interna di accesso ed avente ingresso direttamente dalla porta attestante dalla via Pisana senza numero civico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci quanto in oggetto risulta censito nel foglio 4, particelle:

-- 169, sub. 504, cat. A/8, classe 1<sup>^</sup>, rendita euro 3.682,34;

-- 168, cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, mq. 87, rendita euro 134,80;

-- 1255, b.c.n.c., resede comune ai subb. 504, 505, 506 della part. 169 e al sub. 500 della part. 614.

Stato di possesso: libero e nella piena disponibilità della curatela.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geom. Daniele Giuntoli in data 9 gennaio 2017 con precisazioni del 21 febbraio 2019 e 12 giugno 2019, nonché nella relazione relativa alla valutazione dei beni storici e artistici presenti nella villa, redatta dalla dott.ssa Susanna Cialdai in data 30 novembre 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto nella perizia del geom. Giuntoli, che dal rilievo dello stato dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità riguardanti principalmente la non corretta indicazione della posizione di aperture interne; la mancata realizzazione di opere interne previste e la non esecuzione di aperture interne; la non esecuzione delle modifiche richieste alla cinta muraria ed al rispettivo cancello carrabile.

VALORE DI STIMA: EURO 1.090.000,00

VALORE ULTIMO TENTATIVO DI VENDITA: EURO 475.000,00

\* \* \* \* \*

### **IL CURATORE**

intende ricevere e vagliare offerta d'acquisto per il predetto lotto e pertanto

### **INFORMA**

che la gestione della procedura competitiva avverrà a cura del **Notaio Banditore Dott. Vincenzo Gunnella con studio in Firenze, via Masaccio n. 187 – tel. 0555001900 – mail: vgunnella@gunnella.it**, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))

## INVITA

gli interessati all'acquisto dei beni sopra descritti a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24 luglio 2023**, nei termini perentori ed in conformità alle modalità e condizioni indicate nel presente "invito ad offrire".

### **1. 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.

### **2. PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO = EURO 450.000,00**

**DEPOSITO CAUZIONALE 10% = EURO 45.000,00**

**Gli organi della procedura si riservano la facoltà di valutare offerte di acquisto anche per importi inferiori al prezzo base d'asta, che dovranno comunque essere accompagnate da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto. In tal caso, la valutazione di congruità delle offerte verrà eseguita ad insindacabile giudizio degli organi della procedura, che potranno ritenere inammissibili le offerte formalmente errate, subordinate a condizioni di qualsiasi genere o comunque riportanti un prezzo di acquisto ritenuto ingiusto.**

**In caso di svolgimento di gara tra più offerenti l'aumento minimo dell'offerta di rilancio sarà pari a EURO 5.000,00.**

### **3. PROCEDURA COMPETITIVA**

#### **3.1 MODALITÀ DI VENDITA**

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

### 3.2 MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA E TERMINE DI PRESENTAZIONE OFFERTE

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 Banditore, in Firenze, via Masaccio n. 187, 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.

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

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile *ex art. 1329* codice civile, dovrà contenere, sotto pena di esclusione:

- 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);
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 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;
- sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;

- dichiarazione espressa di accettazione dell'immobile posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nelle perizie tecniche depositate in atti con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 codice civile.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento n. 188/2016 – Tribunale di Firenze”, ovvero, alternativamente, di ricevuta di bonifico bancario contenente il numero CRO effettuato a favore della procedura sul c/c n. 334472 intrattenuto presso l'istituto Chianti Banca Credito Cooperativo, Firenze Piazza Savonarola, cod. IBAN: IT38W086730280300000334472. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio periferico al termine delle operazioni di gara; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della procedura entro il termine di trenta giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

- 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 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.

### 3.4 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

#### a) Offerte a base d'asta

- in caso di unica offerta pari o superiore alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato pari a € 5.000,00;
- 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) Offerte inferiori alla base d'asta

- in caso di unica offerta inferiore alla base d'asta, ritenuta ammissibile e congrua ad insindacabile giudizio degli organi della procedura, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte inferiori alla base d'asta, ritenute ammissibili e congrue ad insindacabile giudizio degli organi della procedura, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato pari a € 5.000,00;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, purché ritenuta ammissibile e congrua ad insindacabile giudizio degli organi della procedura, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;
- in caso di offerta inferiore alla base d'asta, ritenuta ammissibile e congrua ad insindacabile giudizio degli organi della procedura, e di offerta almeno pari alla base d'asta, l'offerente al prezzo

inferiore potrà essere ammesso alla gara partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato pari a € 5.000,00.

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.

#### **4. 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'art. 107 3<sup>o</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<sup>o</sup> 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%.

#### **5. CONFORMITÀ CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **6. REGIME FISCALE E SPESE AGGIUNTIVE**

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

È altresì a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Gobid International Auction Group Srl per la gestione della pubblicità e lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione:

Scaglione	Aliquote per scaglione
Fino a 300.000 euro	2,5%
Da 300.001 a 700.000 euro	2%
Da 700.000 euro	1,5%

Il pagamento della commissione suddetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria), sul seguente conto corrente:

IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486

BIC/SWIFT: PASCITM1K07

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

In caso di variazione di aliquota fiscale 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## **7. PUBBLICITÀ**

Il presente avviso di vendita, unitamente alle relazioni estimative dei beni in oggetto, sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche
- sul portale della Gobid International Auction Group srl, [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

\* \* \* \* \*

Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare la Gobid International Auction Group srl ai seguenti recapiti: 0737/782080 oppure inviare una mail all'indirizzo [info@gorealbid.it](mailto:info@gorealbid.it).



Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Andrea Bottaro  
tel. 055461694 – e-mail: studioandreabottaro@gmail.com e sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it),  
anche per la consultazione della documentazione relativa ai beni in vendita.

\* \* \* \* \*

*Firenze, li 4 maggio 2023*

Il Curatore del Fallimento

*dott. Andrea Bottaro*