

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 188/2016**

**Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia**  
**Curatore: dott. Andrea Bottaro**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 12 luglio 2022 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 dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Piena proprietà di porzione di "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 porte 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.

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, nonchè 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.

Prezzo base	€	500.000
Aumento minimo	€	10.000
Deposito cauzionale	€	50.000

## **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.

## **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))

## **MODALITA' 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 Incaricato, 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.

## **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, 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);

- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-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) 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 "**Fallimento n. 188/2016**";
- 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.

### **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;

- 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.

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**

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 **120** 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%.

## **CONFORMITA' 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.

## **REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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

E' 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:

<b>Scaglione</b>	<b>Aliquote per scaglione</b>
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 prima o contestualmente al perfezionamento della vendita, 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 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.

\*\*\*

#### PUBBLICITA'

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: **0737/786344** oppure inviare una mail all'indirizzo **logistica@gobid.it**.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Andrea Bottaro tel. 055461694 – e-mail [studioandreabottaro@gmail.com](mailto: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, lì 7 aprile 2022*

Il Curatore del Fallimento  
(dott. Andrea Bottaro)