

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Concordato Preventivo n. 3/2016**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Liquidatore Giudiziale: dott. Andrea Frazzi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 27 maggio 2025, alle ore 12:30, 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**

Abitazione in villa posta in Prato, località Cerreto, via di Cantagallo n. 264/A2, all'interno dell'Area Naturale protetta del Monferrato, con relativa pertinenze e appezzamenti di terreno. In particolare l'immobile è disposto su due piani fuori terra oltre cantina e soffitta; al piano terreno è composto da ampio ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, ripostiglio, sottoscale, due servizi, guardaroba, una camera, una seconda cucina posta sul fronte tergale, oltre al portico in parte verandato e a due resedi pavimentati; al piano primo da quattro camere, quattro servizi, un locale ad uso stileria, un guardaroba oltre due logge; al piano interrato si trova un vano utilizzato come cantina e un locale tecnico. Costituiscono annessi all'abitazione: il barbecue composto da un manufatto che ospita due forni a est rispetto alla villa e insistente su un'area pavimentata su cui insiste altresì una tettoia in legno; la piscina collocata a destra del vialetto che conduce alla villa guardando in direzione del portico rispetto all'accesso principale, con locali seminterrati in cui sono collocati gli impianti e il servizio igienico; un'autorimessa seminterrata utilizzata come deposito.

Sono annessi altresì alla proprietà due appezzamenti di terreno di forma irregolare collocati a nord-est e a sud della villa; l'appezzamento di maggior estensione si estende da via di Cantagallo fino alla villa; il secondo appezzamento si estende lungo via del Leccio, strada vicinale. I terreni in oggetto oltre ad essere in parte occupati dai vialetti e dalle aree pavimentate di pertinenza della villa e dei suoi ambienti accessori, sono perlopiù utilizzati come uliveto.

Al catasto Fabbricati di Prato la villa con i suoi annessi risulta censita nel foglio 4 particella 12 subalterni:

- 500, graffata alle particelle 388, 389 e al foglio 2 particella 238, cat. A/1, classe 3<sup>A</sup>, vani 20, rendita euro 3.460,26;
- 4, cat. C/6, classe 5<sup>A</sup>, mq. 41, rendita euro 266,80;

Al Catasto Terreni di Prato i terreni pertinenziali risultano censiti nel foglio:

- 4, particelle 13, 374, 379, 381, 382, 386, 387 e 393;
- 2, particelle 233 e 237.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, in data 6 settembre 2016, che fa 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 in perizia, che:

- L'autorimessa seminterrata insistente sulla particella 237 del foglio 2, non è stata inserita in mappa;
- Nell'estratto di mappa sono altresì presenti due annessi esterni (precedentemente censiti nel foglio 2 particelle 239 e 240) ma di fatto non più esistenti come disposto con concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 26 novembre 2001;
- Nella planimetria dell'abitazione al piano terreno in luogo del soggiorno posto sul fronte tergale è di fatto presente una cucina; il servizio igienico e il guardaroba adiacenti alla camera hanno posizioni invertite rispetto a quanto rappresentato; la porta tra la lavanderia e la cucina-pranzo è stata tamponata; al piano primo non è stata realizzata la scala a chiocciola per l'accesso alla soffitta; si registra inoltre l'assenza della seconda loggia identificata come ripostiglio nella planimetria del primo piano;
- Il manufatto vicino al barbecue indicato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono busta 383/98, nonché alle tavole DIA n. 950/98, come "gazebo" presenta una copertura che lo configura come una tettoia; il manufatto inoltre non è inserito in mappa;
- Negli ambienti seminterrati a servizio della piscina risulta presente un servizio igienico non legittimato dalle pratiche edilizie in sanatoria P.G. 18833 e P.G. 30835;
- Il ripostiglio seminterrato adiacente all'autorimessa che insiste sulla particella 237 del foglio 2 avrebbe dovuto essere demolito secondo quanto previsto dalla Concessione edilizia in sanatoria busta 383/98.

Prezzo base	€ 1.150.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 115.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.000.000

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

## **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.

Si precisa che gli immobili in oggetto sono di proprietà di terzi estranei al Concordato Preventivo; tuttavia con atto di destinazione di beni immobili ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. ai rogiti Mario Muscariello in data 2 novembre 2016 rep.n. 20.411/10.737, trascritto a Prato il 18 maggio 2016 al n. 2736 part. e successiva modifica ai rogiti dello stesso notaio in data 2 novembre 2016 rep.n. 21.301/11.231 annotata a Prato il

di 11 novembre 2016 al n. 2206 part., la proprietà destinava i beni in oggetto al soddisfacimento dei creditori della società concordataria intendendo garantire in particolare il pagamento di determinati crediti come meglio indicati all'art. 3 dell'atto di modifica sopra detto, con diritto della concedente al versamento a proprio favore dell'eventuale eccedenza; a tal uopo con gli stessi atti sopra menzionati la proprietà ha conferito mandato irrevocabile, "in rem propriam" al Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo di provvedere all'alienazione degli immobili stessi in conformità del piano e della proposta concordataria omologata.

## **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**

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 "Concordato Preventivo n. 3/2016";
- 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**

#### **a) 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, 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 provvisoria 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 provvisoriamente aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

Nei dieci giorni successivi alla provvisoria aggiudicazione, il liquidatore giudiziale potrà sospendere la vendita ove 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%.

## b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nella sola ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta residuale, si procederà alla provvisoria aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà 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 provvisoriamente aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;

- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione seppur provvisoria, genererà 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 trenta 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.

Nei dieci giorni successivi alla provvisoria aggiudicazione, il liquidatore giudiziale potrà sospendere la vendita ove 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%.

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 Liquidatore Giudiziale 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 liquidatore giudiziale 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, ipotecaria e catastale nelle misure di legge.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

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

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.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del liquidatore giudiziale dott. Andrea Frazzi tel. 055.367428 – 055.368172 – e-mail [andrea.frazzi@studioficrofrazzi.it](mailto:andrea.frazzi@studioficrofrazzi.it), e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

\*\*\*

Firenze, lì 24 febbraio 2025

Il Liquidatore giudiziale  
(*dott. Andrea Frazzi*)