

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 2/2024
Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia
Commissario Giudiziale: Dott.ssa Elisa Ciari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 15/12/2026 alle ore 12.00, 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

Lotto 1

Porzione di un compendio immobiliare in Firenze in Via Poggio Gherardo n. 25, composto da quattro appartamenti con accessi indipendenti e più precisamente

- l'appartamento al piano terreno composto da ampio soggiorno, sala da pranzo, quattro disimpegni, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere matrimoniali delle quali una con bagno, camera singola trasformata in cucina, oltre ad una terrazza a livello antistante di mq. 100 (cento) circa collegata mediante ampia scala esterna al viale di accesso, e uno scannafosso al piano seminterrato di metri quadrati 33 circa; e
- l'appartamento al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, lavanderia, camera, due bagni, disimpegno, ripostiglio, tre vani guardaroba;

ai due appartamenti compete la proprietà del giardino circostante, comprensivo dei viali di accesso di metri quadrati

che sarà oggetto di frazionamento della particella 73 del foglio 98, nonché la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) della proprietà dello spazio di manovra limitrofo ai cancelli di ingresso dalla strada avente una superficie di mq. 70 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 11,5 circa);

Inoltre, vi è porzione di giardino, attualmente censita con la particella 73 del foglio 98 del Catasto terreni di Firenze, che sarà oggetto di frazionamento catastale; è compresa la comproprietà tra i due appartamenti dell'accesso carrabile e dello spazio di manovra già a comune con le altre unità immobiliari.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i beni in oggetto sono censiti nel foglio 98:

- particella 1447, subalterno 501, graffato con la particella 3059 subalterno 500, categoria A/2, classe 4°, vani 7, rendita catastale Euro 1.211,09, l'appartamento al piano terreno;
- particella 1447, subalterno 500, categoria A/2, classe 4°, vani 9, rendita catastale Euro 1.557,12, l'appartamento al piano seminterrato;

al Catasto Terreni del Comune di Firenze la porzione di giardino che dovrà essere oggetto di frazionamento, è attualmente censita nel foglio 98, particella 73, classe 1°, metri quadrati

1.577, reddito dominicale Euro 8,96, reddito agrario Euro 6,52, mentre l'area di manovra è censita nel foglio 98, particella 3060, fabbricato urbano di metri quadrati 70;

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 25 settembre 2026 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; al riguardo si precisa che rispetto alla perizia, nel presente Lotto non sono state ricomprese alcune particelle di terreno in Fiesole, perché oggetto di offerta irrevocabile di acquisto, quali pertinenze esclusive di un altro appartamento all'interno dello stesso compendio immobiliare, come anche le quote relative al giardino di pertinenza non corrispondono a quelle indicate in perizia a seguito di una diversa distribuzione del giardino.

Si precisa inoltre:

- che le planimetrie presentano alcune difformità interne e dovranno essere ripresentate a cura e spese dell'aggiudicatario, prima del contratto di vendita dell'immobile;
- che viene garantita esclusivamente la commerciabilità dell'immobile e che sono in corso gli accertamenti sulla regolarità urbanistica, e la Procedura si riserva la facoltà di sospendere la vendita, a sua discrezione, in caso di difformità urbanistiche rilevate che pregiudichino la commerciabilità.

Prezzo base	€	1.419.000
Aumento minimo	€	10.000
Deposito cauzionale	€	141.900

Lotto 1A

Porzione di un compendio immobiliare in Firenze in Via Poggio Gherardo n. 25, composto da quattro appartamenti con accessi indipendenti e più precisamente

- l'appartamento al piano terreno composto da ampio soggiorno, sala da pranzo, quattro disimpegni, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere matrimoniali delle quali una con bagno, camera singola trasformata in cucina, oltre ad una terrazza a livello antistante di mq. 100 (cento) circa collegata mediante ampia scala esterna al viale di accesso, e uno scannafosso al piano seminterrato di metri quadrati 33 circa; e

All'appartamento in oggetto compete la proprietà della metà indivisa del giardino circostante, derivante dal frazionamento della particella 73 del foglio 98, e dell'accesso carrabile e dello spazio di manovra già a comune con le altre unità immobiliari.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i beni in oggetto sono censiti nel foglio 98:

- particella 1447, subalterno 501, graffato con la particella 3059 subalterno 500, categoria A/2, classe 4°, vani 7, rendita catastale Euro 1.211,09, l'appartamento;

al Catasto Terreni del Comune di Firenze la porzione di giardino che dovrà essere oggetto di frazionamento, è attualmente censita nel foglio 98, particella 73, classe 1°, metri quadrati 1.577, reddito dominicale Euro 8,96, reddito agrario Euro 6,52, mentre l'area di manovra è censita nel foglio 98, particella 3060, fabbricato urbano di metri quadrati 70;

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 25 settembre 2026 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; al riguardo si precisa che rispetto alla perizia, nel presente Lotto non sono state ricomprese alcune particelle di terreno in Fiesole, perché oggetto di offerta irrevocabile di acquisto, quali pertinenze esclusive di un altro appartamento all'interno dello stesso compendio immobiliare, come anche le quote relative al giardino di pertinenza non corrispondono a quelle indicate in perizia a seguito di una diversa distribuzione del giardino.

Si precisa inoltre:

--- che la planimetria presenta alcune difformità interne e dovrà essere ripresentata a cura e spese dell'aggiudicatario, prima del contratto di vendita dell'immobile;

- che viene garantita esclusivamente la commerciabilità dell'immobile e che sono in corso gli accertamenti sulla regolarità urbanistica, e la Procedura si riserva la facoltà di sospendere la vendita, a sua discrezione, in caso di difformità urbanistiche rilevate che pregiudichino la commerciabilità.

Prezzo base	€	821.000
Aumento minimo	€	5.000
Deposito cauzionale	€	82.100

Lotto 1B

Porzione di un compendio immobiliare in Firenze in Via Poggio Gherardo n. 25, composto da quattro appartamenti con accessi indipendenti e più precisamente

- l'appartamento al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, lavanderia, camera, due bagni, disimpegno, ripostiglio, tre vani guardaroba;

All'appartamento in oggetto compete la proprietà della metà indivisa del giardino circostante, derivante dal frazionamento della particella 73 del foglio 98, e dell'accesso carrabile e dello spazio di manovra già a comune con le altre unità immobiliari.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i beni in oggetto sono censiti nel foglio 98:

- particella 1447, subalterno 500, categoria A/2, classe 4°, vani 9, rendita catastale Euro 1.557,12, l'appartamento;

al Catasto Terreni del Comune di Firenze la porzione di giardino che dovrà essere oggetto di frazionamento, è attualmente censita nel foglio 98, particella 73, classe 1°, metri quadrati 1.577, reddito dominicale Euro 8,96, reddito agrario Euro 6,52, mentre l'area di manovra è censita nel foglio 98, particella 3060, fabbricato urbano di metri quadrati 70;

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 25 settembre 2026 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto; al riguardo si precisa che rispetto alla perizia, nel presente Lotto non sono state ricomprese alcune particelle di terreno in Fiesole, perché oggetto di offerta irrevocabile di acquisto, quali pertinenze esclusive di un altro appartamento all'interno dello stesso compendio immobiliare, come anche le quote relative al giardino di pertinenza non corrispondono a quelle indicate in perizia a seguito di una diversa distribuzione del giardino.

Si precisa inoltre:

--- che la planimetria presenta alcune difformità interne e dovrà essere ripresentata a cura e spese dell'aggiudicatario, prima del contratto di vendita dell'immobile;
- che viene garantita esclusivamente la commerciabilità dell'immobile e che sono in corso gli accertamenti sulla regolarità urbanistica, e la Procedura si riserva la facoltà di sospendere la vendita, a sua discrezione, in caso di difformità urbanistiche rilevate che pregiudichino la commerciabilità.

Prezzo base	€	598.000
Aumento minimo	€	5.000
Deposito cauzionale	€	59.800

Lotto 2

Quota di 1/3 (un terzo) indiviso di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto in Firenzuola in Via Casanuova n. 15/A costituito da tre appartamenti al piano terreno con annessi vani cantina al piano seminterrato;

--- l'appartamento lato sud è composto da tre vani ed un bagno oltre ad un vano cantina di metri quadrati 32 (trentadue) circa;

--- l'appartamento lato ovest è composto da tre vani ed un bagno oltre ad un vano cantina di metri quadrati 31 (trentuno) circa;

--- l'appartamento lato sud è composto da tre vani ed un bagno, oltre ad un vano cantina di metri quadrati 24 (ventiquattro) circa;

è inoltre presente un ampio giardino per una complessiva superficie scoperta di metri quadrati 3.800 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenzuola i beni in oggetto sono censiti nel foglio 213, particella 109, subalterni:

- 1, categoria A/4, classe 2°, vani 3,5, rendita catastale Euro 117,49;
- 2, categoria A/4, classe 2°, vani 3,5, rendita catastale Euro 117,49;
- 3, categoria A/4, classe 2°, vani 3,5, rendita catastale Euro 117,49;

al Catasto Terreni del suddetto Comune il giardino è censito nel foglio 213, particella 303, classe 3°, metri quadrati 1.200, reddito dominicale Euro 2,42, reddito agrario Euro 3,41;

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 11 luglio 2023 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 precisa inoltre:

- che viene garantita esclusivamente la commerciabilità dell'immobile e che sono in corso gli accertamenti sulla regolarità urbanistica, e la Procedura si riserva la facoltà di sospendere la vendita, a sua discrezione, in caso di difformità urbanistiche rilevate che pregiudichino la commerciabilità.

Prezzo base	€	37.000
Aumento minimo	€	3.000

Deposito cauzionale

€

3.700

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 Dr. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (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, 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 COMPAGNIA DEL VIAGGIO S.R.L.”**;
- 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

Solo nel caso in cui non vi siano offerte relative al LOTTO 1, si procederà all'esame delle offerte per i singoli Lotti 1A e 1B.

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. 216 2° comma ultimo periodo C.C.I.L., 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. 216 co. 2° C.C.I.L., 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 offerto.

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.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica 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 Commissario Giudiziale dr.ssa Elisa Ciari, tel. 055.488953 o alla mail: elisaciari@studiociari.it

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

Firenze, lì 08/10/2026

Il Commissario Giudiziale
(*dr.ssa Elisa Ciari*)