

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 5/2014

Giudice Delegato dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore dott. Andrea Frazzi

\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 24 marzo 2026 alle ore 12.00 davanti al Notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, Via Masaccio 187, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile ed eventuale gara, secondo le modalità di seguito esposte, dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI

**LOTTO 1**

Complesso edilizio denominato "Le Novelle" in zona collinare del comune di Barberino di Mugello (FI) Via Piemonte 33, in prossimità del casello autostradale "Barberino di Mugello" e del "Barberino Designer Outlet", in passato adibito ad attività di agriturismo e composto da: una casa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed annesso loggiato; un fabbricato ex colonico, recentemente trasformato in n. 6 unità abitative; una stalla; una rimessa agricola; una piscina; posti auto; vasto appezzamento di terreno agricolo.

Riferimenti catastali:

Casa Padronale: Foglio 118, particella 53, sub. 1 cat. C2 (cantina-magazzino), sub. 2 cat. A3 (appartamento p. terra), sub. 3 cat. A3 (appartamento p. T/1°), sub. 4 cat. A3 (appartamento p. 1°/2°);

Fabbricato ex colonico: Foglio 118, particella 119, sub. 1 cat. A4 (appartamento p. 1°),

sub. 2 cat. A4 (appartamento p. 1°), sub. 3 cat. A4 (appartamento p. 2°), sub. 4 cat. A4 (appartamento p. 2°), sub. 5 cat. A4 (appartamento p. 2°), sub. 6 cat. A4 (appartamento p. 2°);

Stalla: Foglio 118, particella 120, sub. 2 cat. C6;

Rimessa agricola: Foglio 118, particella 120, sub. 1 cat. C2;

Piscina e posti auto: Foglio 118, particella 112, con coltura di seminativo arborato, classe 4 (ancorché la superficie non sia oggi più individuabile con un appezzamento di terreno);

Appezzamenti di terreno agricolo: Foglio 118 particelle 54, 61, 62, 63, 64, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 111, 115, 116, 117,

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Michele Rangan in data 28 novembre 2014, 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	€	650.000
-------------	---	---------

Aumento minimo	€	10.000
----------------	---	--------

Deposito cauzionale	€	65.000
---------------------	---	--------

Prezzo base per le offerte residuali	€	570.000
--------------------------------------	---	---------

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.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, quindi le eventuali differenza di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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. 47/85 e ss.mm.ii., al D.P.R.

380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, prelaioni 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.

La vendita è effettuata ai sensi dell'art. 107 legge fall. con espressa esclusione delle norme contenute nel c.p.c. non espressamente richiamate dal citato art. 107 legge fall..

#### MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato dott. Vincenzo Gunnella, presso il suo studio in Firenze, Via Masaccio 187, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI

#### ACQUISTO

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 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.

#### 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 - 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'asta, 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 degli immobili per cui è presentata l'offerta;

5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta o al prezzo per le offerte residuali, a pena di inefficacia dell'offerta;

6) estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) 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 "Tribunale di Firenze – Fallimento 5/2014";

- 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 di stima in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **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, nel suo studio in Firenze Via Masaccio 187, alle ore 12.00 e seguenti del giorno 24 marzo 2026. Le offerte pervenute successivamente all'orario in precedenza indicato non potranno essere prese in considerazione;

- 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 curatore 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%.

#### NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'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, 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 dell'incanto 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 curatore 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 dei

beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, terzo comma, L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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.

#### CONFORMITA' CATASTALE - APE

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno essere resi conformi circa la planimetria depositata e dovranno essere dotati di Attestato di Prestazione Energetica. Le spese ed oneri per gli adempimenti catastali e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### REGIME FISCALE

Terreni edificabili: operazione soggetta ad IVA ed alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Terreni agricoli: operazione esclusa da IVA e soggetta all'imposta proporzionale di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Fabbricati: operazione soggetta ad IVA su opzione del cedente e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Resta inteso che i trasferimenti posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed

ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1%.

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 che avverrà con provvedimento del Giudice delegato successivamente alla stipula del rogito di compravendita.

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 aggiudicazione.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott.

Andrea Frazzi tel. 055-367428 – 055-368172 - [andrea.frazzi@studioficrofrazzi.it](mailto:andrea.frazzi@studioficrofrazzi.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento con il curatore è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, 24 Novembre 2025

Il Curatore