

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione fallimentare
Liquidazione giudiziaria n. 96/2025
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: Rag. Francesco Tatini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 29 luglio 2026, ore 12.30, dinanzi al notaio Vincenzo Vettori, nel suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita dei beni in calce descritti, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia dell'Arch. Paola Gori, agli atti della procedura con i relativi allegati, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi, per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato e limitatamente alla portata delle indagini in esse espletate, in ogni caso senza garanzia alcuna per quanto in esse indicato.

Si precisa che, rispetto alla data di redazione della perizia, potrebbero essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni che interessano lo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO A1

Porzioni di un più ampio fabbricato sito in Comune di Castiglione d'Orcia, Borgo Vittorio Emanuele e precisamente:

- * appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, avente accesso dal n.c. 59 di Borgo Vittorio Emanuele, composto da 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali;
- * locale a uso cantina posto al piano seminterrato, composto da due vani le cui pareti risultano non intonacate.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia nel foglio di mappa 47:**

- **particella 590 subalterno 4**, Borgo Vittorio Emanuele n. 31, piano T, cat. A/2, classe 2, cons. vani 5,5, dati di superficie catastale totale mq. 123, dati di superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 123, rendita catastale euro 340,86;
- **particella 590 subalterno 7**, Via Capitano Innocenzo Ricci n. 8, piano S1, cat. C/2, classe 1, cons. mq 60, dati di superficie catastale totale mq. 74, rendita catastale euro 58,88.

Prezzo base	euro	170.000,00
Aumento minimo	euro	3.000,00
Deposito cauzionale	euro	17.000,00
Offerta minima	euro	127.500,00

Gli immobili in oggetto risultano liberi.

Le unità immobiliari in oggetto non fanno parte di un condominio, risultano in buono stato di manutenzione e sono urbanisticamente conformi.

La planimetria catastale del locale a uso cantina risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi mentre la planimetria dell'appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi e quindi dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio pratica catastale per aggiornamento della stessa a cura e spese della parte aggiudicataria.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposta di registro con applicazione - ove ne ricorrano i presupposti - delle agevolazioni così dette "prima casa".

LOTTO A2

Porzione del medesimo fabbricato di cui al Lotto A1, sito in Comune di Castiglione d'Orcia, Borgo Vittorio Emanuele e precisamente:

* appartamento per civile abitazione, in cattivo stato di manutenzione, dislocato tra il piano seminterrato e il piano secondo, composto da 12,5 (dodici virgola cinque) vani catastali oltre resede esclusivo.

Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia nel foglio di mappa 47:**

- **particella 590 subalterno 6 con graffata particella 591**, Borgo Vittorio Emanuele n. 57, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 2, cons. vani 12, dati di superficie catastale totale mq 286, dati di superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 281, rendita catastale euro 743,70.

L'immobile è libero e non fanno parte di un condominio.

Quanto in oggetto è conforme urbanisticamente ma privo della certificazione di agibilità/abitabilità.

La planimetria catastale dell'appartamento in oggetto risulta conforme allo stato dei luoghi.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposta di registro con applicazione - ove ne ricorrano i presupposti - delle agevolazioni così dette "prima casa".

Prezzo base	euro	255.000,00
Aumento minimo	euro	5.000,00
Deposito cauzionale	euro	25.000,00
Offerta minima	euro	191,250,00

LOTTO B

Complesso immobiliare sito in Comune di Castiglione d'Orcia, Via Senese, in cattivo stato di manutenzione, composto da:

- 1) appartamento per civile abitazione avente accesso dal n.c. 10 di detta Via, posto al piano primo, composto da 6 (sei) vani catastali;
- 2) locale a uso magazzino/deposito, posto al piano terreno, avente accesso dal n.c. 10 di detta Via e una superficie catastale di mq. 64 (sessantaquattro);
- 3) locale a uso autorimessa, posto al piano terreno, avente al cesso dal n.c. 10 di detta Via e una superficie catastale di mq. 62 (sessantadue);
- 4) locale a uso magazzino, posto al piano terreno, avente accesso dal n.c. 10 di detta Via e una superficie catastale di mq. 22;
- 5) locale a uso magazzino, posto al piano primo, avente accesso dal n.c. 10 di detta Via e una superficie catastale di mq. 21 (ventuno).

Il tutto distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia nel foglio di mappa 47:**

- **particella 389 subalterno 5**, Via Senese n. 10, piano 1, cat. A/2, classe 2, cons. vani 6, dati di superficie catastale totale mq 113, dati di superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 104, rendita catastale euro 371,85;

- **particella 389 subalterno 2**, Via Senese n. 10, piano T, cat. C/2, classe 3, cons. mq 64, dati di superficie catastale totale mq 76, rendita catastale euro 89,24;

- **particella 389 subalterno 3**, Via Senese n. 10, piano T, cat. C/6, classe 5, cons. mq 62, dati di superficie catastale totale mq 75, rendita catastale euro 96,06;

- **particella 389 subalterno 4**, Via Senese n. 10, piano T, cat. C/2, classe 4, cons. mq 22, dati di superficie catastale totale mq 25, rendita catastale euro 36,36;

- **particella 389 subalterno 6**, Via Senese n. 10, piano 1, cat. C/2, classe 4, cons. mq 21, dati di superficie catastale totale mq 26, rendita catastale euro 34,71.

Sono compresi nel presente Lotto:

- la piena proprietà di un resede circostante il fabbricato identificato al **Catasto Fabbricati** del detto Comune come **bene comune non censibile** nel **Foglio di mappa 47 particella 389 subalterno 1**;

- la comproprietà pro-quota della strada di accesso ai beni in oggetto identificata al **Catasto Fabbricati** del detto Comune come **bene comune non censibile** nel **Foglio di mappa 47 particella 737 subalterno 17**;

- la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo pertinenziale e adiacente al complesso immobiliare suddetto identificato al **Catasto Terreni** del detto Comune nel **Foglio di mappa 47**:

- **particella 817**, qualità Uliveto, classe 1, mq. 56, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,22;

- **particella 1265**, qualità Seminativo, classe 1, mq. 4, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;

- **particella 1267**, qualità Uliveto, classe 1, mq. 158, reddito dominicale euro 0,53, reddito agrario euro 0,61.

Tutti i suddetti beni risultano liberi e senza condominio.

Lo stato di conservazione generale dei beni risulta del tutto insufficiente e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo di nuovo abitabile.

Le suddette unità immobiliari non sono pienamente conformi urbanisticamente.

Tutte le unità immobiliari oggetto del presente Lotto sono conformi catastalmente fatta eccezione per la particella 737 sub. 17 che (come indicato nell'atto di provenienza) identificata l'area urbana sulla quale insiste la strada di accesso strada. Sono state riscontrate difformità tra quanto riportato nell'atto di provenienza e quanto graficizzato nell'elaborato planimetrico.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposta di registro con applicazione - ove ne ricorrano i presupposti - delle agevolazioni così dette "prima casa".

Prezzo base	euro	133.000,00
Aumento minimo	euro	2.000,00
Deposito cauzionale	euro	13.300,00
Offerta minima	euro	99.750,00

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione agli atti della procedura, con tutte le limitazioni e gli oneri ivi previsti.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze 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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e

autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi e occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si fa espresso rinvia alla perizia in atti.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Saranno inoltre ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, beni la cui proprietà salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà all'acquirente insieme all'immobile venduto.

Il possesso giuridico del bene verrà trasferito all'aggiudicatario in forza di contratto notarile di vendita.

Ove sia necessario l'aggiornamento catastale, per l'ipotesi in cui la planimetria catastale del bene aggiudicato non risulti corrispondente allo stato dei luoghi, questo dovrà essere effettuato prima del rogito notarile di trasferimento, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, che dovrà essere predisposto dall'aggiudicatario a sua cura e spese e consegnato al Notaio Banditore in tempo utile per il rogito di compravendita.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Vincenzo Vettori, Notaio in Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara sul singolo lotto, l'offerente, o un suo delegato, dovrà registrarsi sul sistema telematico, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio, principale o secondario, del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

L'offerta, per ogni lotto, deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, in una somma pari, o comunque non inferiore, al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione giudiziale 96/2025 Tribunale Firenze".

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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare presso lo studio del Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) di uno dei Notai Periferici abilitati.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso di vendita e costituisce accettazioni delle condizioni di vendita.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di seguito meglio indicata (prezzo ridotto in misura non superiore al 25% rispetto al prezzo base d'asta), a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
- 6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, oltre che al deposito della cauzione per ciascun lotto come sopra riportato, anche;

- da una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio

Banditore, Dott. Vincenzo Vettori, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino Via Caverni n. 127 nella data ed all'orario sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ridotte fino al 25% rispetto alla base d'asta, come sopra indicato per ogni singolo lotto.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma nei limiti della riduzione del 25%), il Notaio inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ogni singolo lotto.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

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 rinunzia 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 previo deposito presso il Liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'applicazione delle penalità previste dall'art. 587 c.p.c..

Detto saldo prezzo potrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione giudiziale 96/2025 Tribunale Firenze" o mediante bonifico bancario irrevocabile, confermato dalla banca beneficiaria, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, in essere presso Banca Cambiano, filiale 3, agenzia 17 p.za Beccaria, Iban: IT47P0842502804000031928708, causale "saldo prezzo lotto.... L. G. 96/2025 Tribunale Firenze".

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio incaricato Dott. Vincenzo Vettori con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 217 del CCII, il Curatore potrà 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 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col 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% (dieci per cento).

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE - SPESE - DETRAZIONI FISCALI

Le vendite sono soggette ad imposta di registro.

Gli oneri fiscali e le altre spese relative alla vendita all'asta, così come quelle relative all'atto di compravendita (come sopra detto), sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura concorsuale 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 Curatore Rag. Francesco Tatini tel. 055.5000834 e-mail francescotatini@commercialisti.fi.it, presso lo Studio del Notaio Vincenzo Vettori tel. 0571.913435, e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e sul pvp del Ministero di Giustizia.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Firenze lì 25 maggio 2026.

Il Curatore
(Rag. Francesco Tatini)