TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [redacted] - R.L.G. N. 63/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Gianni Raffaelli

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **22/01/2027**, alle ore **10:00**, dinanzi al Notaio Dott.ssa Elena Mancini, presso il suo studio in Firenze, Viale Giacomo Matteotti n. 1/A, avrà luogo la vendita competitiva telematica, con eventuale gara, del lotto unico appresso descritto, ai sensi degli artt. 213, 216 e 217 C.C.I.I. e secondo le modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO UNICO

Intera quota di piena proprietà del compendio immobiliare e rurale di proprietà [redacted] sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località San Donato in Avane / Spicciano, in contesto rurale collinare a prevalente carattere boschivo, costituito da unità collabenti e terreni, con accesso mediante viabilità secondaria sterrata e strade poderali.

Catasto Fabbricati - Comune di Figline e Incisa Valdarno, Foglio 68: particella 279 sub 1; particella 279 sub 2; particella 147; particella 149 sub 500, graffata alla particella 210; particella 280; particella 281, tutte censite in categoria F/2 - unità collabenti.

Catasto Terreni - Foglio 68: particelle 119, 145, 143, 245, 207, 146, 155, 148, 150 e 154, per una superficie catastale complessiva di circa mq 17.570.

Stato di possesso: non risultano contratti registrati di locazione, affitto o altri rapporti di godimento; resta salva l'eventuale esistenza di occupazioni di fatto non rilevabili dalle interrogazioni eseguite.

Il tutto è meglio descritto nella relazione estimativa definitiva della Geom. Maria Marta Essolino del 10/11/2026 e nei relativi allegati, cui si fa integrale rinvio per l'esatta individuazione dei beni, i titoli di provenienza, le formalità, i vincoli, lo stato dei luoghi e la disciplina urbanistico-edilizia.

Avvertenze tecniche: i manufatti risultano censiti in categoria catastale F/2 – unità collabenti – e si trovano in avanzato stato di degrado e abbandono, con le condizioni e le limitazioni di accesso dettagliatamente descritte nella relazione estimativa definitiva. Le verifiche urbanistico-edilizie eseguite non hanno consentito di accertare compiutamente lo stato legittimo dei fabbricati e le effettive possibilità di recupero, anche in considerazione della presenza di interventi apparentemente avviati e non ultimati e dell'assenza della relativa documentazione conclusiva.

Su alcune particelle del compendio risulta inoltre trascritto l'atto unilaterale d'obbligo del 20/11/2003, autenticato dal Notaio Rosanna Montano e trascritto in data 17/12/2003, relativo a interventi di sistemazione ambientale. Dalle verifiche effettuate non risulta accertato l'integrale assolvimento degli obblighi ivi previsti; il Comune di Figline e Incisa Valdarno ha rappresentato che tali obblighi devono ritenersi tuttora vigenti e che, in caso di compravendita, gli stessi si trasferiscono al nuovo acquirente, con eventuale necessità di regolarizzazione degli adempimenti e valutazione delle sanzioni previste. Non è stato possibile quantificare gli eventuali oneri ancora necessari per la relativa regolarizzazione. Tali circostanze sono state considerate dall'esperto nella determinazione del valore di stima.

L'aggiudicatario prende pertanto espressamente atto delle predette circostanze e acquista il compendio nello stato di fatto e di diritto esistente alla data del trasferimento, come risultante dalla relazione estimativa e dalla documentazione della procedura, assumendo gli eventuali obblighi inerenti ai beni nei limiti in cui risultino trasferibili od opponibili agli aventi causa, ferme le cancellazioni dei gravami che saranno disposte dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I. e le disposizioni inderogabili di legge.

Prezzo base	**€ 100.000,00**
Offerta minima efficace (art. 216, co. 7, C.C.I.I.)	**€ 75.000,00**
Aumento minimo in caso di gara	**€ 2.000,00**
Deposito cauzionale	**10% del prezzo offerto**

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, vincoli e oneri risultanti dalla perizia e dai pubblici registri. La vendita ha natura coattiva e non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.; ogni eventuale adeguamento, regolarizzazione o intervento necessario resterà a carico dell'aggiudicatario nei limiti di legge.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Elena Mancini, con studio in Firenze, viale Giacomo Matteotti n. 1/A, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

La pubblicità e gli adempimenti di inserimento sul PVP saranno curati da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto specializzato/coadiutore autorizzato, con pubblicazione anche sul sito www.astegiudiziarie.it e sugli ulteriori canali ritenuti utili.

L'avviso, la perizia e la documentazione utile saranno pubblicati con anticipo di almeno 45 giorni rispetto alla vendita e comunque nel rispetto del termine minimo previsto dall'art. 216, comma 5, C.C.I.I. Le richieste di visita saranno formulate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e saranno gestite nel rispetto dell'art. 216, comma 6, C.C.I.I.

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, viale Matteotti 1/A, 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà contenere almeno:

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, il codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
3) l'indicazione della procedura e del lotto unico per il quale l'offerta è presentata;

4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 75.000,00, pari all'offerta minima efficace ai sensi dell'art. 216, comma 7, C.C.I.I.; le offerte inferiori a tale importo saranno inefficaci.
5) gli estremi del versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale 63/2026";
- 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, viale Matteotti 1/A, alle ore 10:00 e seguenti del giorno sopra indicato.

- in caso di unica offerta valida, anche se inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima, si procederà all'aggiudicazione, fermo quanto previsto dall'art. 217 C.C.I.I;
- 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.

Resta fermo quanto previsto dall'art. 217 C.C.I.I. in ordine ai poteri del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita o impedirne il perfezionamento nei casi e alle condizioni previste dalla legge.
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 produce effetto traslativo. Il trasferimento del compendio avverrà mediante atto notarile a cura del Notaio Banditore, previa integrale corresponsione del prezzo di aggiudicazione.
L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, secondo le modalità che saranno comunicate dal Notaio incaricato. In caso di

mancato versamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione con perdita della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge e dalle condizioni di vendita.
La stipula dell'atto di trasferimento sarà affidata al Notaio Banditore. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte, gli onorari notarili e le spese di trasferimento. Le spese vive necessarie per l'esecuzione delle formalità di cancellazione dei gravami ordinate dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 2, C.C.I.I. saranno a carico della procedura; i relativi adempimenti saranno curati dal Notaio incaricato.
Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e degli ulteriori vincoli cancellabili ai sensi dell'art. 217, comma 2, C.C.I.I.

REGIME FISCALE E INFORMAZIONI

Il compendio viene posto in vendita quale lotto unico. Ai soli fini della determinazione del trattamento fiscale applicabile al trasferimento, il prezzo di aggiudicazione sarà ripartito tra fabbricati e terreni secondo il rapporto risultante dal titolo di provenienza di [redacted] del 1992.
Conseguentemente, il prezzo di aggiudicazione sarà imputato:

- per il 69,32% ai fabbricati;
- per il 30,68% ai terreni.

Sulla quota di prezzo imputabile ai fabbricati, pari al 69,32% del prezzo di aggiudicazione, sarà applicata l'IVA nella misura prevista dalla legge; qualora l'aggiudicatario sia un soggetto passivo IVA e ricorrano i presupposti di legge, l'imposta sarà assolta dal cessionario mediante inversione contabile (reverse charge) ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis), D.P.R. 633/1972. Sulla quota imputabile ai terreni, pari al 30,68%, saranno applicate le imposte previste dalla disciplina fiscale vigente per la relativa tipologia di beni.
Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita e trasferimento, salvo quelle poste per legge a carico della procedura, saranno sostenuti dall'aggiudicatario.
Maggiori informazioni e la documentazione di vendita saranno disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, su www.astegiudiziarie.it e presso lo studio del Curatore Dott. Gianni Raffaelli, Viale Spartaco Lavagnini n. 42, Firenze, tel. 055 6142829, e-mail: raffaelli.gianni@gmail.com.
Firenze, **17/11/2026**

Il Curatore

Dott. Gianni Raffaelli