

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 159/2023

Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: dott. Alessandro Giberti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno dodici del mese di gennaio l'anno duemilaventisei, alle ore 10.00, dinanzi al **Notaio Dott.ssa Vivien Ceniccola**, nel suo ufficio in **Firenze, via Lorenzo il Magnifico, 69**, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel comune di Firenzuola (FI) in area rurale a sud della frazione Pietramala, raggiungibile dalla strada vicinale della Castellaccia ovvero Via Pietramala Castellaccia, a circa 765 metri s.l.m., coordinate 44°09'31.5"N 11°20'25.0"E, a circa 1,3 km dalla Strada Regionale n. 65 del Passo della Futa, con la quale è collegata con la suddetta vicinale con fondo parzialmente asfaltato e parzialmente sterrato, in buone condizioni di manutenzione. L'area è caratterizzata da ampie zone boschive di montagna esposta a sud est, in pendio di media pendenza, intervallata da seminativi per foraggi.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

- Terreno nel Comune di Firenzuola (FI), Foglio 73 Particella 19, area rurale;
- Terreno nel Comune di Firenzuola (FI), Foglio 73 Particella 22, fabbricato diruto;
- Terreno nel Comune di Firenzuola (FI), Foglio 73 Particella 25, area rurale;
- Terreno nel Comune di Firenzuola (FI), Foglio 73 Particella 27, bosco ceduo.

Le quattro particelle catastali, tutte iscritte al catasto dei terreni, sono poste in adiacenza ad un piccolo nucleo di origine rurale denominato "Castellaccia", in passato costituito da quattro fabbricati distinti attraversati dalla omonima vicinale con fondo sterrato. Del nucleo originario oggi è stato rilevato sul posto soltanto il fabbricato abitativo posto a monte della strada, oggi utilizzato come abitazione, mentre i tre fabbricati rappresentati nella mappa catastale a valle sono pressoché ruderi.

DESCRIZIONE DEI BENI

A) Rudere di ex annesso agricolo Particella 22

Il fabbricato diruto oggetto di stima è ancora rilevabile come sagoma e altezza, mentre degli altri due di altra proprietà non rimane altro che un cumulo di macerie. Del fabbricato oggetto di stima è ancora rilevabile la parete lato strada, con due aperture, ed è ancora rilevabile l'altezza dello stesso essendo presenti ancora delle lastre di pietra costituenti la gronda. Il nucleo di Castellaccia è

presente nelle mappe del catasto leopoldino del Granducato di Toscana (1765)

Quindi, l'epoca di costruzione dei fabbricati risale da almeno la metà del 1700.

Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato diruto oggetto di stima era utilizzato per fini agricoli (presumibilmente una capanna per foraggi), di forma regolare rettangolare con area di sedime di circa 44 mq, dimensioni circa 4,80 x 9,20, altezza sottogronda circa 2.80, la copertura, attualmente crollata, doveva essere a capanna a falde asimmetriche, con altezza massima di circa 4mt, con una volumetria complessiva quindi di circa 150 metri cubi. Il resede del fabbricato è pianeggiante ed è di circa 86 metri quadrati, quindi la particella copre un'area di 130 metri quadrati (area fabbricato mq 44 + resede mq 86) indicati in visura. La struttura del fabbricato è in muratura di pietra locale, a faccia a vista, anche se risulta ancora rilevabile sulla parete lato strada uno strato di intonaco. Sulla parete lato strada, l'unica ancora rilevabile, sono presenti un'apertura a livello del terreno, porta di circa 1 mt x 2 mt di altezza, e un'apertura a livello superiore, disassata rispetto a quella del piano terreno, presumibilmente utilizzata per stoccare il foraggio (fieno) al piano superiore. Non sono più rilevabili solai intermedi, la struttura della copertura era presumibilmente in legno sulla quale erano appoggiate le lastre di pietra tipiche del luogo.

A tergo del fabbricato era presente altro piccolo fabbricato costruito in aderenza, di altra proprietà, non attualmente identificabile sul posto anche a causa della presenza di vegetazione invadente.

Dal punto di vista urbanistico, la volumetria del rudere è recuperabile se sono individuabili area di sedime e altezza per cui si ritiene ai fini della stima considerare il rudere assimilabile ad area edificabile. Si precisa, comunque, che non è recuperabile alcun elemento strutturale del fabbricato e sarebbe necessario procedere con la demolizione e ricostruzione.

B) Aree rurali particelle 19 e 25.

Le aree rurali sono entrambi poste in fregio alla strada vicinale della Castellaccia, pianeggianti, in passato utilizzate per le attività agricole, attualmente invase da vegetazione invadente, prive di rendita catastale.

Le particelle sono di limitata dimensione, la particella 19 di mq 19 e la particella 25 di mq 25. Le aree erano circondate da altri annessi agricoli di altra proprietà per cui si suppone che fossero gravate anche da servitù di passaggio.

C) Area boschiva particella 27

Trattasi di particella iscritta al catasto come bosco ceduo di classe 2^a, mq 1340 Reddito Dominicale € 0,62. Il piccolo appezzamento boschivo è declive verso sud-est, sono presenti essenze arboree prevalentemente di cerro e carpino (età presumibile 40/50anni), ma sono presenti anche alcuni ciliegi e noci.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom.

Lorenzo Malvezzi, con studio in Firenzuola (FI).

Prezzo base € 14.000,00

Aumento minimo € 500,00

Deposito cauzionale € 1.400,00

Prezzo base per le offerte residuali € 10.500,00

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.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del **Notaio Incaricato, Dott.ssa Vivien Ceniccola**, 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 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Lorenzo il Magnifico, 69 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 o denominazione sociale, sede, codice fiscale, recapito

telefonico ed indirizzo *e-mail* o PEC dell'offerente-società di persone o 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 **“Liquidazione Giudiziale n. 159/2023”**;
- 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 Lorenzo il Magnifico, 69**, alle

ore dieci 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.

b) 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 aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto 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.
- 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 dovrà intendersi definitiva, con 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.

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; il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 217, comma 2CCII, e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) 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 di assegno circolare.

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, ipotecarie e catastali, come per legge. e ad iva, se dovuta, sulla parte assimilabile ad area edificabile.

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

Curatore dott. Alessandro Giberti tel. 335396232 e-mail studiogiberti@gmail.com

e sul sito internet:

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

Firenze, 20 ottobre 2025

Il Curatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®