

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Liquidazione giudiziale n. 20/2025**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Stefania Grasselli**  
**Curatore dott.ssa Federica Feci**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **26 maggio 2026 alle ore 12**, 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**

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Rufina (FI), Località Contea n.1, posta al piano primo, composta da tre vani compreso la cucina, oltre servizio e accessori, tra cui un ripostiglio al piano terra, sottoscala, con accesso dalle parti comuni;
- appezzamento di terreno in proprietà esclusiva, con accesso da cancello carrabile dotato di passo carrabile su pubblica piazza, e da stradello pedonale su appezzamento di terreni in comproprietà, per la quota della metà indivisa;

Al Catasto Fabbricati del suddetto Comune l'appartamento in oggetto è censito nel foglio 2, particella 75, subalterno 3, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, vani 5, rendita euro 413,17; al Catasto Terreni del suddetto Comune i beni in oggetto sono censiti nel foglio 2, particelle:

- 341, classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 380, reddito dominicale Euro 2,16, reddito agrario Euro 1,47, l'appezzamento di terreno in proprietà esclusiva; e
- 74, classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 190, reddito dominicale Euro 1,08, reddito agrario Euro 0,74, l'appezzamento di terreno in comproprietà;

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Andrea Ciubini in data 26 gennaio 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.

|                     |   |        |
|---------------------|---|--------|
| Prezzo base         | € | 40.000 |
| Aumento minimo      | € | 3.000  |
| Deposito cauzionale | € | 4.000  |

**LOTTO 2**

Quota di 1/6 di locale ad uso deposito in Castellino di Biferno (CB), via Nazario n. 1, composto da un locale al piano terreno con una superficie di metri quadrati 42, e un rudere;

Quota di 1/3 di appezzamento di terreno posto nelle vicinanze dal deposito sopra descritto, con una superficie di 180 metri quadrati.

Al Catasto Fabbricati del suddetto Comune il bene in oggetto è censito nel foglio 15, particelle:

- 178, subalterno 1, graffata con la particella 849, subalterno 1, categoria C/2, classe 2<sup>a</sup>, metri quadrati 46, rendita Euro 59,39;
- 849, subalterno 3, categoria F/2;

e al Catasto Terreni del suddetto Comune nel foglio 15, particella 35, classe 2<sup>a</sup>, metri quadrati 180, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,28.

Stato di possesso: occupati dai proprietari

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Andrea Ciubini in data 26 gennaio 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.

|                     |   |       |
|---------------------|---|-------|
| Prezzo base         | € | 1.650 |
| Aumento minimo      | € | 500   |
| Deposito cauzionale | € | 165   |

### 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](http://www.notariato.it))

### MODALITÀ 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](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.

### MODALITÀ 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 **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 20/2025 TRIBUNALE DI FIRENZE"**;
- 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**

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.A.A., 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 dell'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.A.A., 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 Curatore Dott.ssa Federica Feci tel. 0554378491/2/3 – e-mail lg20.2025firenze@pecliquidazionigiudiziali.it, e sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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

\*\*\*

Firenze, lì 12 marzo 2026

Il Curatore  
(dott.ssa Federica Feci)

