

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **5 novembre 2025 alle ore 10.00** davanti al Dott. Luca Livi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio secondario in Firenze, Via Bezzacca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in 5 (cinque) distinti lotti, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

LOTTO 1)

Porzione del fabbricato posto in Comune di Montecatini Terme, località La Piana n. 4, e precisamente quella prospiciente la valle, su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, con accesso autonomo da ingresso posto sul retro, costituita da unità immobiliare per civile abitazione composta: al piano terreno da ingresso, wc, due vani, piccolo terrazzo; al piano primo da disimpegno, vano guardaroba, wc, due camere con bagno di cui una dotata di ripostiglio; al piano seminterrato da ampio soggiorno pranzo e cucina, serra e rimessa. Oltre quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui corte e locale caldaia. Oltre appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 420.

Quanto sopra descritto è rappresentato come segue:

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 12, particella 145 sub. 2**, Località La Piana n. 4, piano S1-T-1, z.c. 2, categoria A/7, classe 7, vani 16, superficie catastale mq. 395, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 394, Rendita Catastale Euro 1.693,98;
- al **Catasto Terreni** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 12, particella 146**, ULIVETO classe 1, superficie mq. 420, R.D. Euro 1,74, R.A. Euro 1,63.

Ai fini della storia catastale si precisa le unità immobiliari al Catasto Fabbricati sono state accatastate con denuncia di nuova costituzione del 28 luglio 1998 n. C00868.1/1998

Prezzo base d'asta Euro **549.504,00**
Aumento minimo in caso di gara Euro **10.000,00**

LOTTO 2)

Porzione del fabbricato posto in Comune di Montecatini Terme, località La Piana n. 4, su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, con accesso da due rampe di scale esterne, costituita da unità immobiliare per civile abitazione composta: al piano terreno da ingresso-soggiorno, due ripostigli, cucina pranzo, ampia terrazza; al piano primo da disimpegno, due camere con bagno, di cui una con guardaroba; al piano seminterrato da vano studio, bagno e antibagno. Oltre autorimessa, con accesso sia dal resede a comune sia dal vano studio del piano seminterrato. Oltre quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui corte e locale caldaia. Oltre appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 240.

Quanto sopra descritto è rappresentato come segue:

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 12:**
- **particella 145 sub. 3**, Località La Piana n. 4, piano S1-T-1, z.c. 2, categoria A/7, classe 6,

vani 10,5, superficie catastale mq. 194, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 185, Rendita Catastale Euro 921,88;

- **particella 145 sub. 4**, Località La Piana n. 4, piano S1, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, mq. 16, superficie catastale mq. 19, Rendita Catastale Euro 51,23;

- al **Catasto Terreni** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 12, particella 147**, VIGNETO, classe 2, superficie mq. 240, R.D. Euro 1,30, R.A. Euro 1,36.

Ai fini della storia catastale si precisa le unità immobiliari al Catasto Fabbricati sono state accatastate con denuncia di nuova costituzione del 28 luglio 1998 n. C00868.1/1998.

Prezzo base d'asta principale Euro 285.703,20

Aumento minimo in caso di gara Euro 5.000,00

LOTTO 3)

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Montecatini Terme, località La Piana, della superficie di mq. 17.640, in stato di abbandono.

Quanto sopra descritto è rappresentato al **Catasto Terreni** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 12, particella 148**, ULIVETO, classe 1, superficie mq. 17.640, R.D. Euro 72,88, R.A. Euro 68,33.

Prezzo base d'asta principale Euro 63.504,00

Aumento minimo in caso di gara Euro 2.000,00

LOTTO 4)

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Montecatini Terme, località La Piana, della superficie di mq. 9.538, in stato di abbandono.

Quanto sopra descritto è rappresentato al **Catasto Terreni** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 12, particella 374**, ULIVETO, classe 1, superficie mq. 9.538, R.D. Euro 39,41, R.A. Euro 36,94.

Ai fini della storia catastale si precisa che la particella 374 deriva dalla particella 140 per frazionamento del 4 ottobre 2010 prot. PT0107186.

Prezzo base d'asta principale Euro 34.336,80

Aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00

LOTTO 5)

Appezamenti di terreno agricolo posti in Comune di Montecatini Terme, località La Piana, della superficie complessiva di mq. 25.527, in stato di abbandono.

Quanto sopra descritto è rappresentato al **Catasto Terreni** del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio 22:**

- **particella 79**, ULIV VIGNET, classe 3, superficie mq. 4.100, R.D. Euro 7,41, R.A. Euro 6,35;

- **particella 84**, ULIVETO, classe 1, superficie mq. 710, R.D. Euro 2,93, R.A. Euro 2,75;

- **particella 1778**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie mq. 20.717, R.D. Euro 58,85, R.A. Euro 74,90.

Ai fini della storia catastale si precisa che la particella 1778 al Catasto Terreni deriva dalla particella 55 per variazione geometrica del 7 maggio 1998 n. 1114.1/1998.

Prezzo base d'asta principale Euro 91.897,20

Aumento minimo in caso di gara Euro 3.000,00

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 esistenti, patti e condizioni previsti e/o richiamati nell'atto di provenienza autenticato dal Notaio Ersoch di Pistoia in data 3 giugno 1993 rep. 46.750, trascritto a Firenze il 5 giugno 1993 al n. 1346 di reg. part., con tutti i vincoli (sussiste vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 e vincolo idrologico), oneri ed obblighi derivanti da convenzioni eventualmente sottoscritte con il Comune competente.

Per l'esatta individuazione dei beni si fa espresso rinvio alla perizia tecnico-estimativa

dell'Arch. Stefano Bausi di Firenze del 28 agosto 2024.

Si precisa che i beni in vendita sono liberi da persone; l'eventuale presenza di materiale e cose presenti nei beni dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente.

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 ed 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.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia agli atti; le irregolarità segnalate in perizia dovranno essere risolte a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Concorsuale che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo. Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ove non corrispondenti allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie 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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, 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.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 22/2022 Tribunale di 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 al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito

delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.
Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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 secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., 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;
- 5) indicazione del prezzo offerto;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.
- 9) marca da bollo da Euro 16,00.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 22/2022 Tribunale di Firenze".

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Luca Livi presso il suo studio secondario in Firenze, Via Bezzacca n. 18, nel giorno e alle ore sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, purché nei limiti di quanto previsto dall'art. 216 comma 7 del Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza.

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 non oltre l'offerta minima di cui all'art. 216 comma 7 CCII) il sottoscritto delegato 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.

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 blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo o in contestualità del pagamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Giudiziale n. 22/2022 Tribunale di Firenze" o a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura con le coordinate bancarie che saranno fornite dal Curatore, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene, da corrispondersi contestualmente al rogito di vendita.

REGIME FISCALE, SPESE e ONERI

Il trasferimento di proprietà dei fabbricati è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 8 bis, DPR 633/1972, e pertanto sarà soggetto ad imposta di registro con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto di trasferimento; il trasferimento dei terreni sarà soggetto a imposta di registro al 15% trattandosi di terreni agricoli.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura di Liquidazione Giudiziale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore, Dott. Fausto Nediani, tel. 055/365693, mail: nedianifausto@studionediani.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche e su La Nazione.

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

Firenze, 31 luglio 2025

Il Curatore
Dott. Fausto Nediani

