

TRIBUNALE DI FIRENZE
Liquidazione del patrimonio della
“FONDAZIONE SCUOLA MATERNA
MARCHESE MANNUCCI BENINCASA CAPPONI”
Liquidatore: dr. Enrico Terzani
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **22 settembre 2026, alle ore 12,00** dinanzi al notaio dr. 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

Fabbricato posto in Barberino Tavarnelle, frazione di Barberino Val d'Elsa, via Cassia n.25, composto al piano terreno da quattro vani, oltre servizio e accessori, tra cui una loggia d'ingresso, al piano primo da quattro vani, oltre servizio, cappella e spogliatoio, e al piano seminterrato da due vani oltre cucina, servizio e accessori; completa la proprietà il resede esterno di circa metri quadrati 590;

si osserva che l'attuale stato di destinazione d'uso del fabbricato è per finalità scolastiche. Il sottoscritto Liquidatore ha presentato in data 24 febbraio 2026 protocollo comunale n° 000378/2026 **ISTANZA CAMBIO D'USO a finalità residenziale**. Per avere aggiornamenti in merito all'avanzamento della richiesta si invita a contattare direttamente il comune.

All'NCEU del comune di Barberino Tavarnelle – sezione A Barberino Val D'Elsa il fabbricato è individuato nel foglio 11 mappale 40 categoria B/1 in classe unica, consistenza mc 1525 superficie catastale mq 375 rendita catastale 7.088,37; il resede è individuato al Catasto Terreni del medesimo comune Sezione A Barberino Val D'Elsa al foglio 11 mappale 536 uliveto vigneto di classe 1, superficie mq 330, reddito dominicale € 1,87 reddito agrario €1,36.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 8 luglio 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Si evidenzia, come descritto in perizia, che:

- la planimetria catastale presenta alcune difformità interne e di prospetto;
- dal raffronto dello stato dei luoghi ed i titoli edilizi si rilevano le seguenti difformità:
 - incremento delle dimensioni della sagoma del fabbricato rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici rientrate nei limiti del 2% e non rappresentante quindi irregolarità edilizia;

- realizzazione di un muro basso sul pianerottolo del vano scale tra piano terreno e piano primo;
- mantenimento dello spogliatoio comunicante nella cappella al piano primo, non più rappresentato nell'ultima DIA depositata;
- tamponamento all'interno di due finestre al piano primo ed una finestra al piano terreno.

BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo base	€	154.575,00
Offerta minima	€	115.931,25

Rilancio minimo in caso di gara	€	5.000,00
---------------------------------	---	----------

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

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.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto, non soggetta alle norme per legge derogabili concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 Dott Vincenzo Gunnella, 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 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, 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 ACQUISTOContenuto 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 all'offerta minima 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 **"FONDAZIONE SCUOLA MATERNA MARCHESE MANNUCCI BENINCASA CAPPONI"**;

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

da 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 previo deposito a mani del Liquidatore 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 dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo 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 come per legge.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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 Liquidatore Dr. Enrico Terzani tel. 0552579659 – e-mail: enricoterzani@commercialisi.fi.it

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

Firenze, 3 marzo 2026.

Il Liquidatore
(dott. Enrico Terzani)