

TRIBUNALE DI FIRENZE
Liquidazione del patrimonio della società
“HOTEL PARCO DEI FIORI”
Via Faentina n° 46/a Borgo San Lorenzo
Liquidatore: dr. Francesco Terzani
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **24 novembre 2026 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

Trattasi della piena proprietà di un fabbricato a destinazione alberghiera comprensivo di una porzione adibita ad alloggio del custode ed annesso parco circostante, posto nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), frazione Ronta, in Via Faentina n. 72, disposto su tre livelli. Al piano terreno si trovano una sala ristorante esagonale, cucina, sala bar, sala tv, atrio, portineria, ufficio, servizi igienici, sette camere con bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di mq. 852 circa, oltre a terrazza sul retro di mq. 132 circa e circostante parco di mq. 5.640 circa; al piano primo si trovano venti camere con bagno e corridoi per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 584 circa, oltre a balconi per complessivi mq. 144 circa; al piano seminterrato si trovano una sala da ballo esagonale, sala bar, sala banchetti, due locali magazzino, centrale termica, centrale idrica, locale ascensore, ingresso e disimpegni, alloggio del custode composto da due vani, cucinotto, bagno e disimpegno per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 855 circa oltre a due soppalchi per complessivi mq. 40 circa. I vari livelli sono internamente collegati mediante due vani scala ed un ascensore.

Costruito alla fine degli anni '60, il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, copertura piana con facciata ad intonaco civile tinteggiato. Le rifiniture presenti sono quelle dell'epoca di costruzione, ovvero pavimenti in marmo in parte del piano terreno ed in piastrelle di ceramica nelle restanti parti, rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, finestre in legno con avvolgibili in legno.

L'attività è cessata ormai da molti anni e l'intero fabbricato trovasi in stato di abbandono ed oggetto di atti vandalici generalizzati al suo interno; presenta copiose infiltrazioni di acqua che hanno ammalorato intonaci ed infissi, causando allagamenti all'interno che hanno reso insalubri gli ambienti e non usufruibili se non con pesante intervento di ristrutturazione e risanamento delle

murature, con particolare necessità di verifica della stabilità delle terrazze. Sanitari, vetrate, rivestimenti ed infissi esterni sono stati vandalizzati rendendo tutti gli ambienti inutilizzabili senza pesante intervento di manutenzione straordinaria. Anche l'impiantistica presente

(acqua, luce e riscaldamento), ormai obsoleta, necessita di una completa revisione a causa dei danneggiamenti

subiti nel tempo.

Nel complesso l'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo il bene, intestato alla Hotel Parco dei Fiori Società a Responsabilità Limitata, è così individuato:

ALBERGO

- Foglio 54 mappale 57 sub. 5, categoria D/2, rendita catastale € 18.329,06.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto sono rappresentate 22 camere con bagno invece delle 27 presenti, avvenuta installazione di ascensore con creazione di relativo vano tecnico, ampliamento centrale termica, realizzazione di tre servizi igienici e realizzazione di soppalco nel magazzino al piano seminterrato.

ALLOGGIO DEL CUSTODE

- Foglio 54 mappale 57 sub. 4, categoria A/3 di classe 3a, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 89, rendita catastale € 348,61.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

PARCO

L'ampio resede circostante non risulta essere rappresentato autonomamente poiché non esiste alcun elaborato planimetrico in atti. È quindi desumibile che sia ente comune dell'albergo sub. 5 e dell'appartamento del custode sub. 4. Per la sua indicazione è possibile far riferimento alla particella sulla quale insiste il fabbricato così distinta al Catasto Terreni:

- Foglio 54 mappale 57, ente urbano di mq. 6.630.

Stato di possesso: Libero

REGOLARITA' URBANISTICA

Sulla base della documentazione reperibile mediante gli accertamenti effettuati presso il Comune di Borgo San Lorenzo, l'immobile risulta essere stato costruito con Permesso di Costruzione n. 51 del 3.8.1965 e dichiarato agibile con Autorizzazione di Abitabilità ed Uso n. 472 del 24.2.1973 e n. 473 del 28.3.1973.

Successivamente il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Condono n. 632 di cui al prot. 6162 del 28.3.1986 che ha conseguito la concessione edilizia in sanatoria n. CO85/1992 del 16.10.1998 per modifiche interne, esterne e cambio di destinazione d'uso;
- Art. 26 L. 47/1985 n. 711 di cui al prot. 6979 del 29.3.1990 per modifiche interne;
- DIA n. 7 di cui al prot. 1261 del 21.1.2000 per ampliamento locale centrale termica;
- DIA n. 459 di cui al prot. 19078 del 14.10.2000 per adeguamento alle norme di prevenzione incendi.
- DIA n. 23 di cui al prot. 1203 del 18.1.2002 per installazione di ascensore;
- DIA n. 23/VAR di cui al prot. 495 del 13.1.2005 per variante alla DIA 23/2002.

Purtroppo, non è stato possibile visionare la pratica di Condono n. 632/1986 in quanto irreperibile presso l'archivio comunale. Tale pratica si ritiene però necessaria poiché contenga presumibilmente la sostanziale trasformazione e l'ampliamento del piano seminterrato rispetto a come rappresentato nella pratica originaria di cui al Permesso n. 51/1965. Nella pratica di costruzione del 1965 infatti, il piano seminterrato compare di consistenza ridotta poiché in parte adibito a magazzini, locali tecnici e di servizio, e in parte a portico, ed anche perché originariamente risultava progettualmente privo della porzione esagonale adibita a sala da ballo. Era inoltre prevista la realizzazione di una piscina mai realizzata.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Gianluca Catarzi in data 5 luglio 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, a cui si rinvia per costituire parte integrante del presente avviso di vendita

BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo base	€	515.000,00
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 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 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 **"HOTEL PARCO DEI FIORI SRL"**;

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 rinunzia 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 a IVA per opzione del venditore per quanto riguarda l'immobile uso alberghiero e ad imposta di registro per l'appartamento.

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. Francesco Terzani tel. 0552579659 – e-mail: francesco.terzani@studioterzani.com

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

Firenze, 3 settembre 2026.

Il Liquidatore
(dott. Francesco Terzani)