TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 7/2013
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Governatori
Curatore: dott. Roberto Grassi

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 11 aprile 2017, 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

Trattasi di un complesso agrituristico denominato "Azienda Agricola Rubbiano" posto in Comune di Castelfiorentino, località Rubbiano, Via Val d'Orlo n. 12 costituito da fabbricati adibiti a residenza turistica e da vari appezzamenti di terreno agricolo destinati a colture di vario genere con relativi annessi per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi per l'attività agricola.
La zona di ubicazione è rurale e periferica rispetto all'abitato di Castelfiorentino da cui dista circa 3 km. Il complesso è posizionato in posizione collinare direttamente collegata alla Via Val d'Orlo attraverso una strada privata asfaltata chiusa da un ampio cancello in corrispondenza della strada. La viabilità interna alla proprietà è costituita da strade carrabili in terra battuta finite con ghiaia fine che collegano fra loro i fabbricati principali e le zone di corredo quali ad esempio i locali tecnici e la zona piscine. Sono inoltre presenti camminamenti lastricati con scale in muratura per il superamento dei vari dislivelli. Il complesso presenta piantumazioni diffuse con essenze tipiche della zona che fanno da contorno organico con le sistemazioni esterne in muratura, il tutto adeguatamente corredato da un impianto di illuminazione notturna distribuito in modo capillare.
In sostanza tutta la proprietà immobiliare, a prescindere dallo stato di conservazione in cui si trova, denota globalmente caratteristiche di pregio che rendono il complesso particolarmente suggestivo e potenzialmente capace di costituire una valida attrattiva turistica.
Il complesso si compone di n. 12 unità abitative oltre due unità uso deposito, fabbricato uso reception, con annessi piscina, campo da tennis, terreni agricoli circostanti oltre viabilità interna, resedi, aree di sosta a parcheggio e più in particolare:

A) FABBRICATI

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "PITTI"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 50 sub. 501.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "UFFIZI"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 50 sub. 502.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "ACCADEMIA"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 50 sub. 503.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "BIGALLO"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 155 sub. 2.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "VASARI"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 155 sub. 3.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "BRUNELLESCHI"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 155 sub. 4.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "LOGGIA"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 2091 sub.2 oltre resede sub. 1.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "BARGELLO"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 2092 sub. 2.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "CASA DI RITA"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 2099, priva di sub.

LOCALE USO DEPOSITO (CANTINA)

- PIENA PROPRIETÀ di un locale uso deposito a servizio di attività agrituristica, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 30 sub. 2.

LOCALE USO DEPOSITO (TINAIA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- PIENA PROPRIETÀ di un locale uso deposito/tinaia a servizio di attività agrituristica, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 30 sub. 3.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "MEDICI"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 30 sub. 4.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "STROZZI"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 30 sub. 5.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "SIGNORIA"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 30 sub. 6.

ABITAZIONE AGRITURISTICA DENOMINATA "RECEPTION"

- PIENA PROPRIETÀ di una unità abitativa a servizio di attività agrituristica, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particella 2104 con resede antistante.

Valore Fabbricati euro 1.670.000

B) TERRENI AGRICOLI

- PIENA PROPRIETÀ di vari appezzamenti di terreno agricolo a varia coltura e fabbricato rurale posti in Comune di Castelfiorentino (FI), Loc. Rubbiano, Via Val D'Orlo n.c. 12, identificati al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino (FI) nel foglio di mappa 29 particelle 2, 3, 25, 26, 27, 32, 33, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 57, 58, 97, 102, 103, 104, 123, 137, 139, 142, 2093, 2094, 2096, 2098 e 2102, nel foglio di mappa 32 particelle 1 e 2.

Valore terreni Euro 335.000

C) ARREDI E ATTREZZATURE

Tutti i beni mobili presenti all'interno dei sopra descritti immobili di cui all'inventario del 18 giugno 2013 a cui si fa completo rinvio, per euro **20.000**

Stato di possesso: libero salvo i soli terreni destinati a vigneto affittati fino al 10/11/2017

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geometra Claudio Bagnoli in data 10 febbraio 2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si evidenzia, come descritto in perizia, che:

- La planimetrie degli appartamenti "PITTI", "CASA DI RITA", e della CANTINA (part. 30, sub. 2), non risultano conformi allo stato dei luoghi e necessitano quindi di ripresentazione entro la data di stipula del rogito, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- Nell'appartamento "PITTI" è emersa al sopralluogo la presenza di un piano secondo uso mansarda con una camera ed accessori che non è stata graficizzata nel progetto allegato alla D.I.A. n. 82/2005 e che pertanto si ritiene difforme dallo stato dei luoghi assentito; tale abuso necessita di presentazione di pratica a sanatoria o di rimessa in pristino;
- Nell'appartamento "CASA DI RITA" sono state eseguite opere abusive (camera, servizio e zona palestra) che necessitano di presentazione di pratica a sanatoria o di rimessa in pristino;
- L'accesso alla Cantina (part. 30, sub. 2), avviene tramite una loggia ed una scalinata realizzati abusivamente che necessitano di presentazione di pratica a sanatoria o di rimessa in pristino;
- La Reception (fl. 29 part. 2104), risulta al censita al Catasto come ente urbano non accampionato privo di rendita e privo di planimetria; entro la data del rogito si dovrà quindi provvedere a tali adempimenti catastali a cura e spese dell'aggiudicatario;
- Sulla particella 32 a Catasto Terreni insistono quattro/cinque baracche in lamiera eseguite senza autorizzazione; l'aggiudicatario sarà obbligato alla rimozione immediata a sue cure e spese;
- Sulla particella 2094 insiste un fabbricato rimessaggio realizzato abusivamente; l'aggiudicatario sarà obbligato alla rimozione immediata a sue cure e spese;
- Le pratiche edilizie sopra elencate hanno confermato la destinazione d'uso del complesso immobiliare a fini agricoli ed agrituristici precisando inoltre la destinazione non residenziale degli immobili oggetto di interventi. La conseguenza è che gli edifici sono da considerarsi agli effetti urbanistici come rurali non avendo mai provveduto alla loro deruralizzazione tramite un piano aziendale ed il pagamento dei relativi oneri.

Prezzo base	€ 2.025.000
Aumento minimo	€ 60.000
Deposito cauzionale	€ 202.500
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.518.750

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 "Fallimento n. 7/2013";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 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.

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, purchè 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 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 dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^ comma L.F., 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 dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore 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 di aggiudicazione;
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, ad eccezione dei beni mobili che saranno soggetti ad IVA.
Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Roberto Grassi tel. 055/0750642 – 4625106 – e-mail robertograssi@commercialisti.fi.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

***

Firenze, lì, 20 gennaio 2017

Il Curatore
(*dott. Roberto Grassi*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009