

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento R.F. n. 75/2014
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore Dott. Roberto Grassi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **9 luglio 2019** alle ore **10:00**, dinanzi al Notaio Rita Abbate, nel suo ufficio in Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1:

Capannone destinato ad attività industriale/produttiva, realizzato in struttura prefabbricata, sito in **Comune di Rignano Sull'Arno, Località Pian dell'Isola, Via Pian dell'Isola n. 53**, sviluppantesi su due livelli, terreno e primo, aventi per entrambi i piani accessi distinti ed indipendenti, così composto:

- al piano terra da un unico grande vano uso magazzino con aperture carrabili ed accessibile direttamente sia dalla Via Pian dell'Isola oltre che dalla parte tergale attraverso il resede esclusivo mediante accesso carrabile da Via Giovanni di Vittorio n. 27.;

- al piano primo, accessibile tramite unica scala esterna sulla Via Pian dell'Isola tramite un camminamento pedonale, composto dai seguenti locali: ingresso, sala d'attesa, ricezione, sei locali ad uso ufficio, otto locali destinati ad archivio, due corridoi, un locale ristoro, due servizi igienici con rispettivi antibagno ed un locale ad uso ripostiglio.

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno nel foglio 52, particella 158, subalterno 500, piano T-1, categoria D/7, R.C. Euro 5.022,00, meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Stefano Chiavacci in data 20 giugno 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 45 del 07/11/1988;

- Concessione Edilizia n. 31 del 03/07/1991;

- Concessione Edilizia n. 93 del 20/12/1991;

- Denuncia Inizio Attività del 09/02/2001 con prot. 2223 e relativa attestazione di conformità ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 52/1999, relativa integrazione in data 18/04/2001, comunicazione di fine lavori prot. n. 8875 del 28/06/2004;

- Accertamento di Conformità n. 8/2007, pratica n. 276/2006 prot. 8209 del 30/05/2006.

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: piena proprietà.

STATO DI POSSESSO: occupato senza titolo opponibile ma in fase di rilascio e perciò da considerarsi libero.

LOTTO N. 3 (parte):

Autorimessa di mq. 23 (ventitré) e posto auto scoperto di mq. 14 (quattordici) posti in Comune di Rignano Sull'Arno, Località Troghi, Via Poggio Rosso n. 47.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno nel foglio 29, particella 644, subalterno 534, categoria C/6, classe 5[^], consistenza mq. 23, R.C. Euro 130,66 (l'autorimessa) e subalterno 561, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 14, R.C. Euro 41,94

(il posto auto); meglio descritti nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Stefano Chiavacci in data 20 giugno 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che il fabbricato del quale costituiscono porzione le unità immobiliari in oggetto risulta essere stato costruito in forza di:

--- Permesso di Costruire n. 16 del 10/05/2005;

--- Varianti al Permesso di Costruire:

- n. 28 del 23/07/2007;

- n. 30 del 27/08/2007;

- n. 20 del 07/08/2008;

--- Variante ai sensi dell'art. 142 L.R. n. 1/2005, prot. n. 5682 del 29/04/2009

--- Certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. n. 1/2005, n. 155/2009 prot. 5684 del 22/29/04/2009.

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: piena proprietà.

STATO DI POSSESSO: libero.

LOTTO N. 4:

Appezamenti di terreno aventi destinazione agricola, siti in Comune di Rignano Sull'Arno, Località Rosano e Località Troghi, e precisamente:

in Località Rosano la PIENA PROPRIETÀ:

- foglio 2, particella 390, qualità "Bosco Ceduo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a viabilità di uso pubblico art. 7 NTA

- foglio 2, particella 395, qualità "Seminativo arboreo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a viabilità di uso pubblico art. 7 NTA

- foglio 2, particella 397, qualità "Pascolo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a viabilità di uso pubblico art. 7 NTA.

- foglio n. 1, particella 505, qualità "Bosco Ceduo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a verde pubblico art. 41 NTA

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 1.974

in Località Rosano QUOTA PARI A 1986/10000:

- foglio 1, particella 507, qualità "Bosco alto", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a verde pubblico art. 41 NTA

- foglio 1, particella 509, qualità "relitto stradale", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a verde pubblico art. 41 NTA

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 96

in Località Troghi la PIENA PROPRIETÀ:

- foglio 29, particelle 511-516-608, destinate secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare.

- foglio 29, particelle 512-545, destinate secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare, fascia di rispetto della viabilità art. 7 NTA in parte.

- foglio 37, particelle 292, qualità "seminativo", classe 3, superficie 4820,00 mq., destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare in parte, fascia di rispetto della viabilità art. 7 NTA in parte.

- foglio 29, particella 651, qualità "relitto stradale", superficie 198,00 mq., destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato alla CTU) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare in parte, area speciale di pertinenza architettonica e culturale art. 47 NTA in parte.

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 9.054

Complessivamente la superficie degli appezzamenti di terreno è pari a mq. catastali 11.124

Detti immobili sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Rignano Sull'Arno:

in Località Rosano la PIENA PROPRIETÀ:

- foglio 2, particella 390, qualità bosco ceduo, classe 3[^], superficie 540,00 mq., R.D. Euro 0,25, R.A. Euro 0,08;
- foglio 2, particella 395, qualità seminativo arboreo, classe 4[^], superficie 559,00 mq., R.D. Euro 1,01, R.A. Euro 0,87;
- foglio 2, particella 397, qualità pascolo, classe U, superficie 767,00 mq., R.D. Euro 0,28, R.A. Euro 0,16;
- foglio 1, particella 505, qualità bosco ceduo, classe 3[^], superficie 108,00 mq., R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,02;

in Località Rosano QUOTA PARI A 1986/10000:

- foglio 1, particella 507, qualità bosco alto, classe 1[^], superficie 12,00 mq., R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;
- foglio 1, particella 509, qualità relitto stradale, superficie 84,00 mq., senza reddito;

in Località Troghi la PIENA PROPRIETÀ:

- foglio 29, particella 511, qualità seminativo arboreo, classe 2[^], superficie 649,00 mq., R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 2,19;
- foglio 29, particella 512, qualità seminativo arboreo, classe 2[^], superficie 261,00 mq., R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,88;
- foglio 29, particella 516, qualità seminativo arboreo, classe 3[^], superficie 448,00 mq., R.D. Euro 1,62, R.A. Euro 1,27;
- foglio 29, particella 545, qualità vigneto, classe 2[^], superficie 2.245,00 mq., R.D. Euro 8,70, R.A. Euro 4,64;
- foglio 37, particella 292, qualità seminativo, classe 3[^], superficie 4.820,00 mq., R.D. Euro 17,43, R.A. Euro 17,43;
- foglio 29, particella 608, qualità relitto stradale, superficie 433,00 mq., senza reddito;
- foglio 29, particella 651, qualità relitto stradale, superficie 198,00 mq., senza reddito.

STATO DI POSSESSO: libero.

LOTTO N. 8:

Apprezzamenti di terreno aventi destinazione agricola, siti in Comune di Reggello, Località Saltino, Cascina Nuova, in frangia alla strada Provinciale che conduce al Saltino, aventi la superficie catastale di mq. 11.322, caratterizzati da una morfologia accidentata, compresi secondo il vigente PRG in parte in Zone omogenee E extraurbane, e parte in sottozona E1 area montana.

Detti immobili sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Reggello al:

- foglio 26, particella 103, qualità "incolto prod.", superficie 340,00 mq.
- foglio 26, particella 104, qualità "Prato", superficie 3.840,00 mq.

- foglio 26, particella 107, qualità "Bosco ceduo", superficie 3.620,00 mq.
- foglio 38, particella 82, qualità "Bosco ceduo.", superficie 92,00 mq.
- foglio 38, particella 83, qualità "Bosco ceduo", superficie 3.430,00 mq.
il tutto per un R.D. complessivo pari ad Euro 12,56 ed un R.A. complessivo pari ad Euro 7,09.

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: piena proprietà.
STATO DI POSSESSO: liberi.

LOTTO N. 9:

Appezamento di terreno avente destinazione agricola, siti in Comune di

Greve in Chianti, Località Ponte agli Stolli, avente la superficie di mq. 13.610 e compreso secondo il vigente PRG in parte in Zone omogenee E.

Detto immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti al **foglio 100, particella 31**, qualità bosco ceduo, classe 2[^], superficie 13.610,00 mq., R.D. Euro 9,84 e R.A. Euro 2,11.

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: piena proprietà.
STATO DI POSSESSO: libero.

LOTTO N. 1:

Prezzo base	€ 487.500,00
Aumento minimo	€ 20.000,00
Deposito cauzionale	€ 48.750,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 377.000,00

LOTTO N. 3:

Prezzo base	€ 9.750,00
Aumento minimo	€ 300,00
Deposito cauzionale	€ 975,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 7.350,00

LOTTO N. 4:

Prezzo base	€ 22.500,00
Aumento minimo	€ 400,00
Deposito cauzionale	€ 2.250,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 16.875,00

LOTTO N. 8:

Prezzo base	€ 17.250,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale	€ 1.725,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 12.940,00

LOTTO N. 9:

Prezzo base	€ 20.250,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale	€ 2.025,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 15.200,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nei 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, 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 Avv. Rita Abbate, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (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 Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, 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.

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 del l'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. 75/2014";
- 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.

MODALITÀ' 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 Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, 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, purché 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.
- 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 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. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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^o 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%**.

CONFORMITÀ CATASTALE - APE - CDU

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, 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 del lotto n. 1 e lotto n. 3 sarà soggetta ad IVA previa opzione ex art. 10 comma 1 punto 8-ter lettera d); per i restanti lotti sarà soggetta ad imposta di registro.

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 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 - e-mail robertograssi@commercialisti.fi.it.

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

Firenze, 9 maggio 2019

Il Curatore
Dott. Roberto Grassi

