

Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 147/2018
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore: Dott. Riccardo Forgeschi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 19 settembre 2019, alle ore 11, dinanzi al notaio banditore, nei locali del Consiglio Notarile di Firenze, in Firenze, Via dei Renai n.c. 23, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile d'acquisto ed eventuale gara, secondo le modalità di seguito indicate:

Il tutto, come meglio descritto nella perizia estimativa, agli atti della Procedura, che fa fede, a tutti gli effetti, per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui è a carico dell'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della Procedura.

Prezzo base d'asta: Euro 10.500.000,00

deposito cauzionale (importo, che rimane invariato anche nel caso di offerta residuale): Euro 1.050.000,00

aumento minimo (nel caso di offerta residuale): Euro 210.000,00

prezzo base d'asta (nel caso di offerta residuale): Euro 8.400.000,00

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO
(LOTTO UNICO)

Piena proprietà, pari all'intero, del complesso immobiliare, composto dai seguenti immobili:

- il Castello di Torre a Decima e gli immobili a esso immediatamente adiacenti, denominati Cantina, Cancellone-Giardino e Cappella;
- i poderi, denominati Villafranca-Montebello, San Pietro, San Martino, Risorgimento, Le Vigne, Fontalli, Rimaggio e Gaville;
- i vari appezzamenti di terreno agricolo.

Tutti i beni si trovano nelle immediate vicinanze della frazione di Molino del Piano, nel Comune di Pontassieve, distanti dalla città di Firenze 15 km circa.

Il Castello conferisce il nome di Torre a Decima alla località stessa.

I beni posti sul medesimo versante collinare sono costituiti dal Castello, posto in posizione centrale e dominante, e dai fabbricati ex rurali (poderi ormai abbandonati), che originariamente consentivano la conduzione dei terreni agricoli circostanti. Sia il Castello che i poderi sono collegati tra loro e alla viabilità principale di fondo valle, che da Molino del Piano porta all'abitato di Doccia, Fornello e Santa Brigida, mediante strade vicinali sterrate.

Il Castello di Torre a Decima e la Cappella

Il Castello di Torre a Decima, realizzato, presumibilmente, nella metà del XIII secolo, costituisce il nucleo principale e maggiormente prestigioso del complesso immobiliare, e sorge in una pregevole posizione dominante, alle pendici del Monte Croce, tra la valle dell'Arno e la piccola valle del torrente Sieci; a esso si accede da un bel viale cipressato che si diparte dalla via a fondo valle.

E' caratterizzato da una torre posta in facciata, che ancora conserva i merli e il relativo camminamento di ronda, nonché dai bastioni esterni. Ulteriore elemento di caratterizzazione è costituito dalla corte interna - alla

quale si accede dal portone principale del Castello, posto nella torre, dove si affacciano gli ambienti di rappresentanza; la corte è caratterizzata dal portico al piano terreno e dal soprastante loggiato al piano primo.

Il Castello è articolato su vari piani (interrato, seminterrato, terreno, ammezzato,

primo, secondo-sottotetto, oltre ai vari livelli della torre).

Il piano interrato e seminterrato sono destinati a magazzini e locali accessori, tra cui un frantoio non più utilizzato.

Il piano terreno, a cui si accede sia dal portone principale, posto al di sotto

della torre, che da una scala in pietra sul fronte laterale verso valle, è costituito da un vano destinato a ufficio, collegato con una scala interna a ulteriori locali con la medesima destinazione ai livelli superiori. Dal portico prospiciente la corte centrale si accede alla porzione del Castello destinata a residenza; un ingresso posto alla sinistra del portico immette in un disimpegno, sul quale si affacciano la grande cucina e i locali destinati alla residenza del custode, collegati anche con il piano superiore mediante una scala interna; dal disimpegno si accede agli ulteriori vani principali, ovverosia la stanza destinata a riserva dei vini, la sala da pranzo *privata*, il salone da pranzo, un disimpegno, sul quale si affaccia un bagno con antibagno, privo di aerazione diretta, il salone prospiciente il portico, un ulteriore disimpegno e lo studiobiblioteca, collegato a un piccolo servizio igienico.

In posizione antistante il portico, con ingresso dalla corte interna, si trova un vasto locale utilizzato come magazzino.

Dallo scalone principale in pietra serena, posto alla sinistra (avendo alle spalle la corte) del portone principale, si accede al piano ammezzato, dove si trovano vari ambienti non utilizzati e oggetto di recenti interventi di recupero, tuttavia non portati a termine.

Da una scala interna in pietra serena, che si diparte dal disimpegno antistante la grande cucina al piano terreno, si accede agli ambienti che assolvono alla funzione più propriamente abitativa, ovverosia, un grande soggiorno, che si affaccia sulla corte interna, due camere da letto prospicienti il fronte laterale verso valle, un'ulteriore camera da letto e un bagno areato con wc separato, entrambi sul fronte tergale. Allo stesso piano si trovano gli ulteriori ambienti del personale di servizio, costituenti la zona notte dell'alloggio del custode, composti da due camere da letto

matrimoniali e da un bagno finestrato sul fronte tergale.

Al piano ammezzato è posto il locale tecnico degli impianti.

Proseguendo lo scalone principale, si accede al piano primo, costituito da un ampio locale con camino, un ulteriore locale e un bagno finestrato, del quale sono rimaste unicamente le predisposizioni impiantistiche.

Alla destra dello scalone un piccolo disimpegno immette in due camere, a un servizio igienico con grande antibagno, e a un ripostiglio; dal medesimo disimpegno si accede a due grandi camere comunicanti, a ulteriori due camere, anch'esse comunicanti, e a un bagno con antibagno.

Il piano sottotetto, a cui si accede da una scala in pietra serena che si diparte dal

pianerottolo disimpegno al piano primo, è composto da grandi ambienti comunicanti; da tale livello è possibile accedere al camminamento di ronda esterno e alla torre.

Nelle immediate vicinanze del Castello si trova la Cappella privata, con vista verso valle.

Addossato alla Cappella si trova un fabbricato ad uso magazzino, realizzato a un solo piano fuori terra e composto da quattro ambienti destinati a magazzino e ricovero attrezzi agricoli.

Come comunicato da ISVEG, la porzione del Castello destinata all'abitazione del custode è risultata occupata da personale di servizio.

La Cantina

Il fabbricato in esame, destinato a cantina vinicola, si trova nelle immediate

adiacenze del Castello in posizione antistante il fronte laterale sinistro verso valle, e

comprende un più antico corpo di fabbrica, al quale è stato addossato in tempi recenti un ulteriore edificio; dato il declivio naturale del terreno, l'edificio risulta articolato su vari livelli: due piani seminterrati, terreno e primo.

Da una rampa carrabile, oltrepassando un piazzale, si accede ai locali tecnici posti nel

corpo di più recente realizzazione.

La porzione più antica del fabbricato, su due livelli, ospita ulteriori locali tecnici,

destinati all'imbottigliamento, e magazzini.

Nelle immediate vicinanze della cantina si trovano due modesti manufatti

destinati a magazzino.

Con Provvedimento assunto in data 10 marzo 2015 il G.E. ha autorizzato IS.Ve.G., custode giudiziario nominato, a consentire a terzi l'occupazione del compendio immobiliare in questione sino alla data di aggiudicazione.

Immobile Cannello-Giardino

Il fabbricato denominato Cannello – Giardino è posto nelle immediate vicinanze

del Castello lungo la strada vicinale (sterrata), che si diparte dalla via a fondo valle e

attraversa le varie proprietà del compendio immobiliare, in posizione antistante la

Cappella, con vista che si apre verso valle.

L'edificio, composto da due corpi di fabbrica principali denominati Cannello e Giardino, risulta articolato su due livelli fuori terra.

La porzione del fabbricato denominata Cannello, composta da due unità immobiliari, che occupano, ciascuna, un piano dell'edificio, è costituita, al piano terreno, da due ambienti destinati a rimessa agricola, ancora utilizzati, mentre gli altri vani non risultano praticabili a causa di crolli; tale unità è corredata da due piccoli manufatti esterni, destinati a serra e a ricovero attrezzi, posti nel resede a comune, tenuto a orto.

L'unità immobiliare al piano primo si compone di nove ambienti.

La porzione di fabbricato denominata Giardino, articolata su due livelli fuori terra, è costituita da un'unica unità immobiliare destinata a civile abitazione; al piano terreno

si trovano la cucina con camino, un locale e un servizio igienico finestrato; al piano primo, collegato da una scala interna, si trovano due ampie camere e un bagno finestrato con vasca.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

Il Podere Villafranca-Montebello

Il complesso è posto all'ingresso del viale cipressato che conduce al Castello di Torre a Decima sulla via di Doccia; è composto da vari fabbricati comprendenti l'edificio principale (suddiviso in più unità immobiliari), un annesso agricolo, un fienile e una capanna.

Il fabbricato principale è composto da due corpi di fabbrica articolati su due piani fuori terra: l'uno denominato Podere Villafranca, posto alla sinistra per chi guarda dalla strada, e l'altro denominato Podere Montebello, posto alla destra per chi guarda dalla strada, collegati da un ulteriore corpo di fabbrica, e corredata da un resede a comune asfaltato nella parte prospiciente la strada.

La porzione dell'edificio denominata Podere Villafranca comprende un'unità immobiliare con destinazione a civile abitazione, composta da una cucina, un ampio vano e un soggiorno con camino. Una scala interna al soggiorno conduce al disimpegno del piano primo, dove si trovano quattro camere da letto e un bagno finestrato.

La porzione di fabbricato denominata Podere Montebello è costituita, al piano terreno, dalla cucina con il grande camino, le stalle, il forno e i depositi, mentre al piano primo si trovano i locali di abitazione, in precario stato di manutenzione.

I due poderi sono collegati tra loro da un corpo di fabbrica comprendente un ampio locale.

Una scala in pietra, in corrispondenza del fronte laterale del podere Villafranca conduce all'annesso agricolo posto nella porzione di resede sopraelevata rispetto al fabbricato principale e al di sopra del muro di contenimento del viale cipressato; proprio in tale muro si apre un piccolo ripostiglio sottostante l'annesso.

Nelle immediate vicinanze del podere si trova il fienile, costituito dal tipico ambiente unico.

In posizione antistante il podere, al di là della strada, si trova una piccola capanna in muratura, aperta su quattro lati.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

Il Podere San Pietro

Il fabbricato si trova in prossimità del Castello, nella pregevole posizione del dolce declivio collinare, si affaccia sulla valle e si raggiunge percorrendo il viale sterrato che conduce al Castello.

Il Podere comprende due unità immobiliari destinate a civile abitazione e ulteriori unità destinate a magazzini, ed è corredato di un resede esterno a comune.

Al piano terreno si trova un ampio magazzino, originariamente utilizzato come stalla.

La prima unità immobiliare, destinata a civile abitazione, comprende, al piano terreno, tre locali e una cucina con un grande camino; al piano primo, quattro camere e un servizio igienico, disimpegnati da un corridoio.

Al piano terreno si trovano ulteriori magazzini, originariamente destinati a stalle, e due ripostigli.

Una scala esterna conduce all'ulteriore unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo e composta da un soggiorno con camino, una cucina, con retrostante servizio igienico finestrato e due camere.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

San Martino

Il complesso, posto nelle immediate vicinanze del Castello, raggiungibile da un breve

tratto di strada sterrata attraverso i terreni coltivati a vigneto, è composto da vari fabbricati, comprendenti l'edificio principale (suddiviso in più unità immobiliari), un fabbricato secondario e un fienile, corredati da un resede a comune.

Il fabbricato principale è articolato su più livelli che seguono il declivio collinare (seminterrato, terreno e primo).

Il piano seminterrato era originariamente destinato a magazzini e stalle.

Il piano terreno era invece destinato alla funzione più propriamente abitativa e

presenta le caratteristiche tipiche delle case coloniche, consistenti nella grande cucina

con camino e dispensa retrostante, corridoio centrale di disimpegno, varie stanze disposte ai lati del corridoio e servizio igienico ricavato in un modesto stanzino a sbalzo in facciata; al piano superiore, raggiungibile con un scala in legno, si trovano infine due locali.

Il fabbricato secondario è articolato su due piani fuori terra.

Il fabbricato destinato a civile abitazione comprende, al piano terra, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio con accesso dall'esterno e una modesta tettoia; al piano primo, collegato da una scala interna, si trovano due camere e un servizio igienico finestrato.

Il Podere comprende, altresì, il fienile a un solo piano fuori terra, suddiviso internamente in tre ambienti.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

Il Podere Risorgimento

Il Podere è posto sul declivio collinare e si raggiunge salendo dalla strada sterrata che si diparte dal Castello; comprende un fabbricato a pianta rettangolare, articolato su due piani fuori terra con resede carrabile e annessi con funzione di ricovero attrezzi agricoli.

Il fabbricato comprende un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, alla quale si accede da un ingresso posto al piano terra, sul fronte verso valle, e che immette

direttamente nella cucina con il grande camino, collegata al soggiorno.

Una scala di collegamento interna conduce al piano primo, disimpegnato da un corridoio centrale, sul quale si affacciano cinque camere da letto e un piccolo bagno finestrato.

Al piano terreno sono, altresì, posti vari ambienti destinati a ripostiglio e locali di deposito, originariamente utilizzati come ricovero per animali; al piano primo si trova l'ex fienile, costituito da un unico grande ambiente.

Come comunicato da ISVEG, il compendio in questione risulta occupato da terzi senza titolo alcuno.

Il Podere Le Vigne

Il Podere in esame, raggiungibile percorrendo la strada sterrata che si diparte dal

Castello, è posto sul rilievo collinare soprastante il Castello e i terreni agricoli, e si

affaccia su un piccolo boschetto.

Il Podere comprende un fabbricato e piccoli locali interrati destinati a deposito

all'interno del terrapieno posto di fronte alla facciata principale del fabbricato. L'edificio, articolato su due piani fuori terra, che originariamente svolgeva la funzione di abitazione agricola, comprende, al piano terra, una cucina con camino, tre locali, di cui l'ex stalla, un piccolo servizio igienico privo di areazione diretta. Sul fronte posteriore sono posti due piccoli ripostigli con accesso dall'esterno; una scala interna conduce al piano primo, dove si trovano quattro grandi camere e un servizio igienico con aerazione diretta.

Infine, nel terrapieno antistante il fronte principale sono posti quattro locali deposito.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

Il Podere Fontalli

Il Podere, che comprende un fabbricato principale, un fienile e il resede circostante a comune, è posto in posizione collinare e domina la vallata con una pregevole vista sul Castello e sui terreni agricoli; è raggiungibile dalla medesima strada sterrata, che collega tutti i vari Poderi e che si diparte dal Castello.

Il fabbricato principale è composto da due corpi di fabbrica adiacenti, articolati su due piani fuori terra; l'uno con funzione più propriamente abitativa, l'altro con funzione agricola.

La porzione di edificio adibita ad abitazione comprende, al piano terreno, una cucina, due locali, un ampio locale, originariamente utilizzato come stalla, e un ripostiglio sottoscala. Al piano primo, collegato da una scala interna, si trovano quattro grandi camere e un grande bagno.

Il fienile è posto in posizione antistante il fronte principale del fabbricato ed è disposto su due livelli (seminterrato e terra). E' articolato in due

ambienti al piano terra, uno dei quali dotato di grandi aperture ad arco che si affacciano sulla valle con una pregevole vista del panorama circostante, e un unico locale, al piano seminterrato, collegato da una scala metallica

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

Il Podere Rimaggio

Il Podere Rimaggio, in posizione collinare dominate, è il complesso colonico più

distante dal Castello ed è raggiungibile da una strada vicinale che si diparte dalla strada sterrata di collegamento e che attraversa un bel bosco.

Il Podere è composto da un fabbricato principale, con destinazione a civile abitazione, al quale sono addossati un corpo secondario, originariamente adibito a stalla, un forno, un fienile (articolato in due ambienti) e una capanna, prospicienti un resede a comune.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra. Si accede all'abitazione da un ingresso al piano terra, posto in una piccola loggia che immette in una grande cucina con camino; tale ambiente risulta l'unico ancora utilizzato e dotato di impianto elettrico e idrico; al medesimo piano è posto un locale, originariamente con funzione

agricola e un piccolo ripostiglio sottoscala; al piano primo si trovano cinque camere e un servizio igienico finestrato.

Il corpo secondario, a un solo piano fuori terra, ha l'ingresso posto nella loggia in

facciata ed è composto da due ambienti, il più grande dei quali era originariamente

destinato a stalla.

Il Podere comprende, inoltre, una capanna, in posizione antistante la facciata

principale del fabbricato, ormai ridotta allo stato di rudere.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

Il Podere Gaville

Il Podere in esame si trova alle pendici collinari, in posizione più bassa rispetto al Castello, raggiungibile da una strada vicinale asfaltata proveniente dal prossimo abitato di Molino del Piano, ed è costituito da un unico fabbricato che ancora conserva i caratteri architettonici tipici della casa rurale.

Più in particolare, l'edificio si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terreno è destinato a magazzini e locali di deposito, alcuni dei quali originariamente destinati a stalle.

Da un ingresso posto nella facciata laterale si accede al piano primo, collegato con

una scala interna e interamente destinato ad abitazione, che si compone di una grande cucina con camino, sette vani, una loggia sul fronte principale del fabbricato, con una bella vista sulla valle, e un servizio igienico finestrato.

Come comunicato da ISVEG, il compendio risulta libero.

I terreni agricoli

Appezamenti di terreno agricolo, molti dei quali destinati alla coltivazione, per una superficie complessiva, come risulta dalla CTU agli atti, pari a 156 ettari circa.

Si precisa che alcune particelle di terreno risultano essere gravate da servitù di posa di tubazione a favore di "Toscana Energia S.p.a.".

Con Provvedimento assunto in data 10 marzo 2015 il G.E. ha autorizzato IS.Ve.G., custode giudiziario nominato, a consentire a terzi l'occupazione del compendio immobiliare in questione sino alla data di aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il compendio è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, nonché 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 Codice Civile, 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 a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La parte venditrice, inoltre, non risponde di eventuali infiltrazioni d'acqua e di altri liquidi in genere, danneggiamenti e altre anomalie, che dovessero essere riscontrati nel compendio in vendita o già venduto.

Si evidenzia che:

- la visita al compendio posto in vendita sarà consentita previo appuntamento con il Curatore, che la fisserà entro 15 giorni dalla data della richiesta ufficiale del soggetto interessato; così come la consultazione della documentazione sarà consentita sempre previo appuntamento con il Curatore,

- alcuni appezzamenti di terreno, coltivati a vigneto e facenti parte del compendio in questione, e precisamente, quelli rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve nel foglio 63, dalle particelle 14, 16, 68, 71, 83, 147, 224, 447, 525, 534, 539, 540, 543 e 544; nel foglio 64, dalle particelle 59, 77, 78, 82, 83, 84, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 105 e 110; nel foglio 75, dalla particelle 50; per una superficie vitata complessiva pari a 22 ettari, 6 are e 12 centiare, di cui 17 ettari, 86 are e 60 centiare si superficie rivendicabile a Chianti, sono stati concessi in affitto (contratto registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze in data 2 aprile 2019, al n.008148, con durata convenuta di mesi otto, a decorrere dal 20 marzo 2019, con scadenza fissata al 19 novembre 2019: alla scadenza stabilita il contratto s'intenderà risolto senza necessità di comunicare la disdetta), con l'effetto che l'affittuario acquisisce il diritto di fare propri i frutti e di iscrivere nel proprio fascicolo la superficie rivendicabile a Chianti, pari a 17 ettari, 86 are e 60 centiare, in abbinamento ai vigneti concessi in godimento;

- con contratto di comodato gratuito, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze in data 19 aprile 2019, al n.3057, è stata concessa in comodato gratuito a uso abitativo l'unità immobiliare, al piano terreno, posta in Comune di Pontassieve (FI), Località Molin del Piano, Via della Torre n.c. 45, composta di quattro vani, compresa la cucina, oltre servizi (trattasi di porzione del Castello, destinata ad abitazione del custode): con tale contratto è stato espressamente convenuto che il comodatario si obbliga a restituire al comodante l'immobile in questione al momento della stipula del contratto di compravendita a terzi dell'intero compendio, a seguito di procedura competitiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, I comma, Legge Fallimentare;

- a carico degli appezzamenti di terreno, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve nel foglio 63, dalle particelle

68, 70, 81, 82, 83 e 224 risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare, servitù di posa di tubazione (tubazione, di mt. 630 di lunghezza, e per una profondità di interrimento di un metro);

- a carico degli appezzamenti di terreno, rispettivamente rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve nel foglio 63, dalle particelle 525 e 147, e nel foglio 75 dalle particelle 47 e 168, risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare, servitù di posa di tubazione (tubazione, di mt. 570 di lunghezza, e per una profondità di interrimento di un metro);

- come emerge dalla CTU in atti, sia il Castello che la Cappella, in parte costituenti il Lotto 1 - come da Relazione peritale agli atti, risultano essere assoggettati a vincolo architettonico-monumentale ex Legge n. 1089/1939 (ora D. lgs. n. 42/2004), debitamente trascritto;

- in riferimento alla L.R.T. n. 68/2012 e al D.P.G.R.T. n. 24-R/2013, relativi ai diritti di impianto e superfici rivendicabili nell'ambito della disciplina per la gestione e il controllo del potenziale viticolo, con particolare riferimento alle particelle di terreno con qualità di vigneto specializzato, si rimanda, per quel che concerne le notizie relative alle superfici rivendicabili, alle valutazioni licenziate dal CTU nella propria relazione agli atti, maturate dall'esame della documentazione acquisita da parte di A.R.T.E.A.: poiché il Regolamento CE n. 479/2008 prevede che, a partire dal 1° gennaio 2016 il regime dei diritti di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga sino al 31 dicembre 2018, gli interessati all'acquisto dovranno informarsi sulle evoluzioni normative in materia;

- in riferimento alla normativa in materia di certificazione energetica degli edifici, si precisa, come risulta dagli Attestati di prestazione energetica agli atti, che le seguenti unità immobiliari risultano, tutte, in classe energetica "G":

- il Castello (Lotto 1, come da CTU agli atti);
- l'abitazione al piano terreno (Lotto 3, come da CTU agli atti);
- l'abitazione (Lotto 4, come da CTU agli atti);
- l'abitazione al piano terreno e primo, nonché l'abitazione al piano primo (Lotto 5, come da CTU agli atti);
- l'abitazione al piano terreno e primo del fabbricato secondario (Lotto 6, come da CTU agli atti);
- l'abitazione e i magazzini (Lotto 7, come da CTU agli atti);
- l'abitazione (Lotto 9, come da CTU agli atti);
- l'abitazione (Lotto 10, come da CTU agli atti);
- l'abitazione (Lotto 11, come da CTU agli atti).

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del notaio incaricato, individuato nella tabella allegata, 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 11 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, 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 di 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 e indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico e 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'asta, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; altrimenti, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del compendio;
- 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 147/2018 Tribunale di Firenze";
- 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, a cura del 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 E AGGIUDICAZIONE

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio banditore, nei locali del Consiglio notarile di Firenze, Pistoia e Prato, nel giorno e all'ora di seguito indicati;

- 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 indicato nella tabella allegata sub "A";
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il compendio sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta; altrimenti, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, dello stesso importo, 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 all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato nella tabella sub. "A";
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il compendio sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta; ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, di uguale importo, all'offerta depositata per prima.

- ove, a seguito della gara 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 un 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, pertanto, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, quindi, il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma, Legge Fallimentare, e solo previo deposito, a mani del Curatore, del saldo prezzo, a mezzo assegno circolare "non trasferibile", intestato "Fallimento 147/2018 Tribunale di Firenze" o bonifico bancario, con ricevimento della valuta in data anteriore a quella dell'atto di trasferimento; 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 del compendio in oggetto sarà affidata al notaio banditore, con oneri (imposte, spese e onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare "non trasferibile" o bonifico bancario.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F. il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stessa, 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 nell'importo sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il compendio sarà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Per il compendio in questione non troverà applicazione l'istituto della prelazione urbana, ai sensi degli artt. 38 e 39 della Legge n. 392/1978 e dell'art. 1, II comma, lett. a), della Legge n. 431/1998, così come l'istituto della prelazione agraria, ai sensi dell'art. 8, II comma, della Legge n. 590/1965; mentre troverà applicazione l'istituto della prelazione del Ministero, della Regione o di altro ente pubblico territoriale interessato, ai sensi degli artt. 60, I comma, e 62, III comma, del Decreto legislativo n. 42/2004.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, il compendio dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; inoltre, il compendio dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese e oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario: l'adempimento di tali formalità dovrà essere concluso prima dell'atto di trasferimento e i documenti, di cui trattasi, dovranno essere aggiornati e presenti entro la data del citato atto.

REGIME FISCALE

La vendita in oggetto, trattandosi di beni non omogenei tra loro, potrà essere soggetta a I.V.A. e a imposta di registro, così come le imposte, ipotecaria e catastale, saranno applicate sulla base della tipologia dei singoli cespiti, facenti parte del compendio trasferito: per quei beni soggetti a I.V.A. potrà essere considerata l'opzione del cedente, con eventuale applicazione del *reverse charge*, se applicabile all'aggiudicatario.

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

Ai soli fini fiscali, la ripartizione del prezzo di aggiudicazione tra beni soggetti ad aliquote diverse avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita, nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica saranno a carico dell'aggiudicatario; mentre saranno a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e gli onorari notarili relativi.

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 potranno essere fornite presso lo Studio del Curatore, Dottor Riccardo Forgeschi: tel. 055573841; e-mail: forgeschi@scfc.it, nonché presso l'Ufficio secondario del notaio banditore, dottor Andrea Venturini, Via Masaccio n.c. 187, Firenze: tel. 0555001900; e-mail: aventurini@notariato.it, e acquisite sul sito internet: www.astalegale.net.

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sul *Bollettino Ufficiale delle aste giudiziarie* dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia, sull'edizione locale *Corriere Fiorentino* del quotidiano *Corriere della Sera*, oltre che sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net.

Firenze, 10 luglio 2019

Il Curatore Dottor Riccardo Forgeschi