

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 244/2019
Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore Fallimentare DI GERONIMO MARCO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 11 marzo 2025, alle ore 12:00, dinanzi al notaio MASSIMO PALAZZO, nel suo ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Complesso immobiliare posto in Comune di Impruneta, lungo Via Chiantigiana nn.cc. 129-131, denominato "**Valagri Basso**" costituito da casa colonica, annessi, magazzini e resede, il tutto suddiviso in nove unità immobiliari, oltre a terreni agricoli che circondano il complesso colonico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 187 subb. 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 e al Catasto Terreni del Comune di Impruneta i terreni agricoli sono censiti nel foglio di mappa 52, part.IIe 106, 107 e porzione della part.IIa 186.

I beni sono in parte occupati ed in parte liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 22 giugno 2022, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa che occorrerà procedere con il frazionamento della part.IIa 186 prima dell'atto di trasferimento della proprietà, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 412.500,00
Aumento minimo	€ 12.500,00
Deposito cauzionale	€ 41.250,00

Lotto 4

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Impruneta, lungo e al di sopra della Via Chiantigiana. Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta il terreno è censito nel foglio di mappa 52, part.IIa 217 e porzione della part.IIa 48, della superficie complessiva di mq. 58.539.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 22 giugno 2022, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa che occorrerà procedere con il frazionamento della part.IIa 48 prima dell'atto di trasferimento della proprietà, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base	€ 93.750,00
Aumento minimo	€ 2.900,00
Deposito cauzionale	€ 9.375,00

Lotto 5

Appezamento di terreno boschivo posto in Comune di Impruneta, lungo e al di sopra della Via Chiantigiana. Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta il terreno è censito nel foglio di mappa 52, part.IIe 16, 17, 18, 19, 101, 103, 164, 203 e 205.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 22 giugno 2022, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, **ad eccezione dell'esclusione dalla vendita delle part.IIe 163 e 165 in quanto particelle già cedute al Comune di Impruneta con atto del 14 luglio 1999.**

Prezzo base	€	36.000,00
Aumento minimo	€	1.100,00
Deposito cauzionale	€	3.600,00

Lotto 6

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Impruneta, lungo e al di sopra della Via Chiantigiana. Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta il terreno è censito nel foglio di mappa 52, part.IIa 2, 3, 102 e 207, della superficie complessiva di mq. 87.465.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 22 giugno 2022, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	38.250,00
Aumento minimo	€	1.200,00
Deposito cauzionale	€	3.825,00

Lotto 7

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante posto in Comune di Impruneta, località Ferrone, ubicato tra la Via provinciale Chiantigiana e il fiume Greve. Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta il terreno è censito nel foglio di mappa 52, part.IIe 180, 176, 55, 221, 182, 178 e 175, della superficie complessiva di mq. 32.850.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 25 settembre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	48.000,00
Aumento minimo	€	1.440,00
Deposito cauzionale	€	4.800,00

Lotto 8

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante posto in Comune di Impruneta, località Ferrone, ubicato tra la Via provinciale Chiantigiana e il fiume Greve. Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta il terreno è censito nel foglio di mappa 52, part.IIe 87 e 172, della superficie complessiva di mq. 29.280.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 25 settembre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 39.000,00
Aumento minimo	€ 1.170,00
Deposito cauzionale	€ 3.900,00

Lotto 9

Terratetto di due piani, isolato e circondato da un resede di proprietà esclusiva, suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, posto in Comune di Impruneta, località Ferrone, Via Chiantigiana per il Ferrone nn.cc. 40-42.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 108 subb. 300 e 301, della superficie complessiva di mq. 139.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data 25 settembre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si specifica che sono presenti volumi tergalì non legittimi da demolire.

Prezzo base	€ 87.000,00
Aumento minimo	€ 2.610,00
Deposito cauzionale	€ 8.700,00

Lotto 10

Fabbricato costituito da due piani fuori terra, suddiviso in 5 unità immobiliari a destinazione mista, posto in Comune di Impruneta, località Ferrone, Via Chiantigiana per il Ferrone nn.cc. 167-169-171.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 85 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, della superficie complessiva di circa mq. 295.

I beni sono liberi ad eccezione dei subalterni 2 e 3 che sono occupati in forza di contratto di locazione.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data ottobre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 300.000,00
Aumento minimo	€ 9.000,00
Deposito cauzionale	€ 30.000,00

Lotto 11A

Le offerte per il presente lotto saranno prese in considerazione solo in caso di assenza di offerte per il lotto 11

Il presente Lotto è composto dai seguenti beni:

a) Porzione di fabbricato costituita da due piani fuori terra, suddivisa in tre unità immobiliari, posta in Comune di Impruneta, Via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, località Ferrone.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 59 subb. 501, 502 e 503, della superficie complessiva di mq. 260.

I beni sono liberi.

b) Fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, suddiviso in quattro unità immobiliari ad uso civile abitazione, posto in Comune di Impruneta, Via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 139-141, località Ferrone.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 60 subb. 300, 303, 304 e 500, della superficie complessiva di circa mq. 506.

I beni sono liberi ad eccezione del subalterno 300 occupato in virtù di contratto di affitto.

Si precisa che il volume esterno del subalterno 300 è da demolire.

c) Fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, suddiviso in tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, posto in Comune di Impruneta, Via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 143-145, località Ferrone.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 61 subb. 500, 501 e 502, della superficie complessiva di mq. 352.

I beni sono liberi ad eccezione del subalterno 500 occupato in virtù di contratto di affitto.

d) Fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, suddiviso in quattro unità immobiliari, posto in Comune di Impruneta, Via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163-165, località Ferrone.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 63 e part.IIa 64 subb. 300, 301 e 302, della superficie complessiva di mq. 320.

I beni sono liberi ad eccezione del subalterno 301 occupato in virtù di contratto di affitto.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data novembre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	750.000,00
Aumento minimo	€	22.500,00
Deposito cauzionale	€	75.000,00

Lotto 11B

Le offerte per il presente lotto saranno prese in considerazione solo in caso di assenza di offerte per il lotto 11

Complesso industriale posto in Comune di Impruneta, località Ferrone, Via Chiantigiana per il Ferrone nn.cc. 135-157.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta le unità immobiliari urbane sono censite nel foglio di mappa 52 part.IIa 58 subb. 501, unita alla particella 59 sub. 505 e alle part.IIe 173 e 185, oltre ad appartamento part.IIa 58 sub. 4.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data dicembre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	2.500.000,00
Aumento minimo	€	75.000,00
Deposito cauzionale	€	250.000,00

Lotto 11

Il presente lotto è composto da tutti i beni facenti parte dei lotti 11A e 11B, sopra citati.

Prezzo base	€	3.500.000,00
Aumento minimo	€	105.000,00
Deposito cauzionale	€	350.000,00

Lotto 12

Appezamento di terreno posto in Comune di Impruneta, lungo ed al di sopra della Via Chiantigiana. Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta il terreno è censito nel foglio di mappa 52, part.ile 47, 48 per porzione, 49, 50, 69, 71, 72, 73, 83, 84, 128, 129 e 186 per porzione.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data ottobre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa che prima del trasferimento occorrerà procedere con il frazionamento delle particelle 48 e 186.

Prezzo base	€	120.000,00
Aumento minimo	€	3.600,00
Deposito cauzionale	€	12.000,00

Lotto 13

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Greve in Chianti, accessibile da Via Rignana, località Rignana Vecchia. Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti il terreno è censito nel foglio di mappa 134, part.ile 126, 169, 171, 173 della superficie complessiva di mq. 341.

I beni sono liberi.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paola Gori, dall'arch. Sonia Piazzini e dall'ing. Andrea Brogi in data ottobre 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	500,00
Aumento minimo	€	15,00
Deposito cauzionale	€	50,00

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.

Si precisa che:

- risulta trascritta in data 22 luglio 1994 al n. 12492 r.p., convenzione a favore del Comune di Impruneta in forza di atto del Notaio Beretta Anguissola del 6 luglio 1994 rep. 8892;
- risulta trascritta in data 25 ottobre 1988 al n. 17373 r.p., servitù di posa di tubazione di gas-metano gravante sulle particelle 87, 86, 127, 56 e 54 del foglio di mappa 52.

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.

Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salva la facoltà di rivalsa sulla procedura.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. MASSIMO PALAZZO, 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 Vittorio Alfieri n. 28, 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 "Ufficio fallimentare Sannini Impruneta S.r.l.";
- 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.

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 ufficio in Firenze, Via Vittorio Alfieri n. 28, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato, con le seguenti modalità:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^o comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore fallimentare del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (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%.

CONFORMITA' CATASTALE - APE - CDU - FRAZIONAMENTO CATASTALE

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in Catasto; dovranno essere dotati, ove necessario, di attestazione di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica e dovranno essere presentati i necessari frazionamenti catastali, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

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 fallimentare Dr. Marco Di Geronimo tel. 055/0776240 – e-mail marcodigeronimo@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, 03/02/2025

Il curatore fallimentare
(dott. Marco Di Geronimo)