

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 88/2018**

**Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo  
Curatore: dott.ssa Gabriella Armano**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 17 novembre 2020, 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**

Complesso agrituristico, formato da due fabbricati in Monsummano Terme, via dei Poderi n. 1142, e più precisamente da:

1. FABBRICATO "A": con pianta di forma ad L, a due piani fuori terra, con ampio pergolato su un lato e porticato in angolo, entrambi realizzati con struttura in legno, internamente suddiviso in 6 appartamenti (1 monolocale e 2 bilocali al piano terreno e 3 bilocali al piano primo), oltre ampia cucina con spogliatoio, disimpegno e bagno al piano terreno.

2. FABBRICATO "B": di forma rettangolare allungata, a due piani fuori terra, con porticati simmetrici e scale in muratura esterne per l'accesso al primo piano. Internamente al piano terreno si trova un ampio locale adibito a sala ristorazione e reception, oltre servizi igienici, disimpegno e locali tecnici. Al primo piano si trovano 4 appartamenti indipendenti (tre monolocali ed un bilocale, ciascuno con bagno).

I due fabbricati sono messi in comunicazione internamente da un porticato realizzato con struttura in legno e pareti in vetro, esteso per circa 20 mq.

La proprietà comprende anche un ampio resede adiacente ai due fabbricati con piscina interrata e strutture precarie adibite a spogliatoi.

Infine sul lato opposto della strada di accesso al complesso è presente un terreno agricolo a giacitura piana, di forma irregolare, sul quale è stato costruito un campo da tennis recintato ed una struttura adibita a maneggio.

Il bene in oggetto è censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio 16 particella 66, cat. D/10, rendita euro 7.416,00, quanto al fabbricato;

- al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme nel foglio 16 particelle:

-- 1040, seminativo, classe 1<sup>^</sup>, mq. 200, r.d. euro 1,34, r.a. euro 1,24;

-- 1042, seminativo, classe 2<sup>^</sup>, mq. 2.125, r.d. euro 12,51, r.a. euro 13,17;

-- 41, semin. arbor., classe 2<sup>^</sup>, mq. 6.720, r.d. euro 36,36, r.a. euro 34,71, quanto ai terreni circostanti il fabbricato;

**Stato di possesso: occupato in forza di contratto di affitto agrario del 28 aprile 2014.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'ing. Duccio Feri in data 25 marzo 2019, 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 evidenzia, come descritto in perizia, che:

- per l'ultima pratica edilizia (SCIA n. 108/2013) è stata presentata una fine lavori parziale, in quanto permangono alcune opere di finitura da effettuare (edili ed impiantistiche) e deve essere presentata l'Attestazione di Agibilità, oltre all'Aggiornamento della planimetria Catastale agli atti;
- risulta inoltre la presenza di un pozzo insistente nell'area, per il quale deve essere richiesta l'Autorizzazione Sanitaria;
- per usufruire della piscina a servizio del complesso agrituristico, oltre alle necessarie opere di adeguamento impiantistico (in quanto inutilizzata da anni), deve essere presentata Pratica di deroga a quanto richiesto dalla Legge Regionale n. 54/2018.
- Per quanto attiene i terreni, a parte una striscia riguardante le particelle n. 41 e n. 1040, che è compresa in zona "Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa" (Art. 135 delle N.T.A.), il resto dei terreni rientra in zona "E1 – Aree ad agricoltura promiscua" (Art. 87 delle N.T.A.); pertanto la presenza di alcune strutture fatiscenti presenti intorno alla piscina, nonché i campi da tennis con relative recinzioni e le strutture precarie utilizzate per il maneggio, non risulta conforme con la destinazione agricola dei terreni sui quali tali strutture insistono.

Si rileva altresì che sugli immobili in oggetto gravano:

- servitù di elettrodotto a favore di ENEL, gravante sulle particelle 66 e 65, costituita con atto Carapelle trascritto in data 22 novembre 1988 al n. 4195 part.;

- trascrizione n. 80 del 10 gennaio 2002, relativa ad atto d'obbligo ai rogiti Carapelle in data 27 dicembre 2001 rep.n. 17951, con il quale l'allora proprietà degli immobili si obbligava a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici rurali per almeno anni 20 dall'ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia richiesta il 22 luglio 1999 (pratica edilizia n. 146/1999 prot. 18.289) e a non alienare separatamente dalle costruzioni le superfici fondiariale alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

Prezzo base	€ 612.000
Aumento minimo	€ 10.000
Deposito cauzionale	€ 61.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 489.600

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, 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](http://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 Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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 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 Saliciaia Invest Srl n. 88/2018**";
- 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**

#### 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.
- 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<sup>a</sup> 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<sup>o</sup> 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 IVA, per opzione.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, 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 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.ssa Gabriella Armano tel. 340/8574844 – e-mail [gabriellaarmano@alice.it](mailto:gabriellaarmano@alice.it).  
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, lì, 22 settembre 2020



Il Curatore  
(dott.ssa Gabriella Armano)

