

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 33/2015**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatore dott.: Gianfranco Caselli**



\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 29 novembre 2017, alle ore 10,00, dinanzi al notaio Andrea Venturini di Montespertoli, iscritto al Collegio dei distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, nel suo studio in Montespertoli, Viale Giacomo Matteotti n.c. 4, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **Lotto numero 1**

Piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiale posto in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese n. 62, facenti parte del podere denominato "Podere Ficarello", e più precisamente l'unità immobiliare in corso di costruzione "ristrutturazione" a grezzo e priva di impianti e di collegamenti alle pubbliche utenze, individuata con il n. 1 nelle tavole di progetto, con accesso da via Sarminiatese per mezzo di strada sterrata, parti condominali e infine resede esclusivo.  
Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 23 particella 450 subalterno 500, Via Sanminiatese n. 62, Piani T-1, Unità Immobiliare in corso di costruzione, priva di rendita.  
Confini: proprietà sub. 501, proprietà sub. 502, proprietà sub. 505, parti condominali, salvo se altri.

**Stato di possesso: libero.**

Prezzo base	€ 117.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 11.700,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 87.750,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



## Lotto numero 2

Piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiale, posto in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese n. 62, facenti parte del podere denominato "Podere Ficarello", e più precisamente l'unità immobiliare in corso di costruzione "ristrutturazione" a grezzo e priva di impianti e di collegamenti alle pubbliche utenze, individuata con il n. 3 nelle tavole di progetto, con accesso da via Sanminiatese per mezzo di strada sterrata, parti condominali e infine resede esclusivo frontale e teriale.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 23 particella 450 subalterno 502, Via Sanminiatese n. 62, Piano T, Unità Immobiliare in corso di costruzione, priva di rendita.

Confini: proprietà sub. 500, proprietà sub. 501, proprietà sub. 504, proprietà sub. 505, parti condominali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 65.000,00
Aumento minimo	€ 3.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 6.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 48.750,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

## Lotto numero 3

Piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiale posto in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese n. 62, facenti parte del podere denominato "Podere Ficarello", e più precisamente l'unità immobiliare in corso di costruzione "ristrutturazione" a grezzo e priva di impianti e di collegamenti alle pubbliche utenze, individuata con il n. 5 nelle tavole di progetto, con accesso da via Sanminiatese per mezzo di strada sterrata, parti condominali e infine resede esclusivo.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 23 particella 450 subalterno 504, Via Sanminiatese n. 62, Piani T-1, Unità Immobiliare in corso di costruzione, priva di rendita.

Confini: proprietà sub. 502, proprietà sub. 503, proprietà sub. 504, proprietà sub. 505, parti condominali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 106.000,00
Aumento minimo	€ 4.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 10.600,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 79.500,00



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



#### Lotto numero 4

Piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiale posto in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese n. 62, facenti parte del podere denominato "Podere Ficarello", e più precisamente l'unità immobiliare in corso di costruzione "ristrutturazione" a grezzo e priva di impianti e di collegamenti alle pubbliche utenze, individuata con il n. 6 nelle tavole di progetto, con accesso da via Sanminiatese per mezzo di strada sterrata, parti condominali e infine resede esclusivo frontale.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 23 particella 450 subalterno 505, Via Sanminiatese n. 62, Piani T-1, Unità Immobiliare in corso di costruzione, priva di rendita.

Confini: proprietà sub. 500, proprietà sub. 501, proprietà sub. 502, proprietà sub. 503, proprietà sub. 504, proprietà sub. 505, parti condominali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 91.000,00
Aumento minimo	€ 4.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 9.100,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 68.250,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



#### Lotto numero 5

Piena proprietà di porzioni di un più ampio fabbricato bifamiliare posto in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese n. 62, facenti parte del podere denominato "Podere Ficarello", e più precisamente l'unità immobiliare in corso di costruzione "ristrutturazione" a grezzo e priva di impianti e di collegamenti alle pubbliche utenze, individuato con il n. 1 nelle tavole di progetto della bifamiliare, con accesso da via Sanminiatese per mezzo di strada sterrata, parti condominali e infine resede esclusivo.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 23 particella 450 subalterno 506, Via Sanminiatese n. 62, Piani T-1, Unità Immobiliare in corso di costruzione, priva di rendita.

Confini: proprietà sub. 507, parti condominali su più lati, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 106.000,00
Aumento minimo	€ 4.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 10.600,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 79.500,00



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



#### Lotto numero 6

6/A

Piena proprietà di porzioni di un più ampio fabbricato bifamiliare posto in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese n. 62, facenti parte del podere denominato "Podere Ficarello", e più precisamente l'unità immobiliare in corso di costruzione "ristrutturazione" a grezzo e priva di impianti e di collegamenti alle pubbliche utenze, individuato con il n. 2 nelle tavole di progetto della bifamiliare, con accesso da via Sanminiatese per mezzo di strada sterrata, parti condominiali e infine resede esclusivo. Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 23 particella 450 subalterno 507, Via Sanminiatese n. 62, Piani T-1, Unità Immobiliare in corso di costruzione, priva di rendita.

Confini: proprietà sub. 506, parti condominiali su più lati, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

6/B

Piena proprietà di appezzamenti di terreno in Comune di Castelfiorentino (FI) Località Ficarello, Via Sanminiatese, avente accesso da Via Sanminiatese n. 62, facente parte del podere denominato "Podere Ficarello" con superficie catastale complessiva di metri quadrati 13.439 liberi da manufatti.

Detti beni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino : nel foglio di mappa 23 particella 114, qualità canneto, classe 2, ha 00 are 28 ca 60, Reddito dominicale di Euro 9,60 e reddito agrario di Euro 5,91; nel foglio di mappa 23 particella 126, qualità bosco ceduo, classe 3, ha 00 are 09 ca 40, Reddito dominicale di Euro 0,34 e reddito agrario di Euro 0,15; nel foglio di mappa 23 particella 135, qualità bosco misto, classe 2, ha 00 are 02 ca 60, Reddito dominicale di Euro 0,19 e Reddito agrario di Euro 0,04. nel foglio di mappa 23 particella 478, qualità seminativo, classe 2, ha 00 are 08 ca 13, Reddito dominicale di Euro 4,83 e Reddito agrario di Euro 3,15; nel foglio di mappa 23 particella 601, qualità bosco alto, classe 1, ha 00 are 68 ca 97, Reddito dominicale di Euro 17,81, Reddito agrario di Euro 2,14; nel foglio di mappa 23 particella 603, qualità pascolo, classe unica, ha 00 are 16 ca 69, Reddito dominicale di Euro 0,86 e Reddito agrario di Euro 0,43.

Confini: per la P.Ila n. 114 : restante proprietà società [REDACTED] fiume Elsa, salvo se altri; per la P.Ila n. 126: restante proprietà società [REDACTED] s.a.s., fiume Elsa, salvo se altri; per la P.Ila n. 135: proprietà p.Ila 113, restante proprietà società [REDACTED], fiume Elsa, salvo se altri; per la P.Ila n. 478: proprietà p.Ila 472, proprietà p.Ila 477, salvo se altri; per la P.Ila n. 601: proprietà p.Ila 477, restante proprietà società [REDACTED] [REDACTED] fiume Elsa, salvo se altri;



per la P.IIA n. 603; proprietà p.IIA 481, proprietà p.IIA 486, restante proprietà società [REDACTED], salvo se altri.



Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 123.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 12.300,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 92.250,00

n.b.: Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Provenienza Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6: Atto di Vendita autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 17 luglio 2006 – Repertorio numero 18.878, raccolta numero 7.922, registrato a Firenze il 20 luglio 2006 al numero 4483 serie 1T, trascritto a Volterra il giorno 22 luglio 2006 al numero 4666 del Registro Particolare e 7469 del Registro Generale.

Situazione urbanistica immobili Lotti 1- 2 - 3 - 4 - 5 e 6:

La costruzione dell'intero fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967; Pratiche Edilizie presentate presso il predetto Comune :

Permesso di Costruire n. 167/2006 presentato in data 22 novembre 2006.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 19 luglio 2017, 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 evidenza, come descritto in perizia la seguente precisazione del Geometra Giuntoli:  
"visto che

- nell'unità immobiliare subalterno 500 risultano le seguenti incongruenze:

Al piano terra: diversa indicazione di alcune misure interne, diversa realizzazione di un tratto di muratura interna portante e non realizzazione di alcuni particolari nelle murature portanti esterne, diversa rappresentazione del pianerottolo a ventaglio della scala interna, realizzazione della colonna di scarico nel vano da adibire a bagno e la mancata rappresentazione 19 luglio 2017 di alcune misure interne, diversa realizzazione di un tratto di muratura interna portante e la realizzazione di colonne / canne fumarie.

Diversa altezza dei locali sia al piano terra che al piano primo, dovute alla non ultimazione delle opere;

- nell'unità immobiliare subalterno 502 risultano le seguenti incongruenze:

Diversa indicazione di alcune misure interne, diversa realizzazione di un tratto di muratura interna portante, realizzazione delle colonne di scarico nel vano da adibire a bagno e la mancata realizzazione di muretto nel vano più ampio.

Diversa altezza dei locali dovute alla non ultimazione delle opere;

- nell'unità immobiliare subalterno 504 risultano le seguenti incongruenze:

Al piano terra : diversa indicazione di alcune misure interne, diversa realizzazione di un tratto di muratura interna portante, mancata realizzazione di vani da adibire a w.c., disimpegno e soggiorno, diversa rappresentazione della partenza della scala interna e la

mancata rappresentazione del sottoscala e altro vano adiacente.

Al piano primo : diversa indicazione di alcune misure interne, diversa realizzazione dei vani interni per quanto riguarda la loro sagoma e non realizzazione di una finestra.

Diversa altezza dei locali sia al piano terra che al piano primo, dovute alla non ultimazione delle opere;

- nell'unità immobiliare subalterno 505 risultano le seguenti incongruenze:

Al piano terra : diversa indicazione di alcune misure interne

Al piano primo : diversa indicazione di alcune misure interne, diversa realizzazione di un tratto di muratura interna, realizzazione delle colonne di scarico nel vano da adibire a bagno e la mancata realizzazione di muretto nel vano più ampio.

Diversa altezza dei locali sia al piano terra che al piano primo, dovute alla non ultimazione delle opere;

- nell'unità immobiliare subalterno 506 risultano le seguenti incongruenze:

Risulta priva di divisorii interni per rendere totalmente indipendenti le due unità immobiliari del complesso bifamiliare (Lotto n. 10/E e 10/F) e le tramezzature interne di ogni singola unità.

Diversa altezza dei locali sia al piano terra che al piano primo, dovute alla non ultimazione delle opere,

- nell'unità immobiliare subalterno 507 risultano le seguenti incongruenze:

Risulta priva di divisorii interni per rendere totalmente indipendenti le due unità immobiliari del complesso bifamiliare (Lotto n. 10/E e 10/F) e le tramezzature interne di ogni singola unità.

Diversa altezza dei locali sia al piano terra che al piano primo, dovute alla non ultimazione delle opere,

si rende necessaria la redazione per ciascuna unità immobiliare di pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ed il completamento dei lavori per rendere abitabile l'intera unità immobiliare.

Per questi motivi, lo scrivente ritiene corretto applicare una riduzione ad ogni unità immobiliare urbana dal prezzo di stima, al lordo delle spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo), per la regolarizzazione comunale e catastale degli abusi e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie da una eventuale e più attenta verifica e su interpretazione delle norme comunali e per il completamento dei lavori necessari a rendere abitabili le unità immobiliari."

L'appezzamento di terreno (lotto 6/B) è dotato del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3/2016 presentato in data 5 gennaio 2015 con prot. n. 69 e rilasciato dal Comune di Castelfiorentino in data 18 gennaio 2016 con prot. n. 726, ricade, in base al Regolamento Urbanistico Vigente, nel Sistema Ambientale e Paesaggistico del Territorio Aperto, in zona E1 – Sottosistema delle Aree di Pianura e del Sistema Fluviale – UTOE E1a (Piana di Granaiolo).

#### Lotto numero 7

7/A

Piena proprietà di porzione di fabbricato in Comune di Montespertoli, Località Vicchio, Via Lungagnana n.c. 100 e più precisamente appartamento per civile abitazione, con accesso da Via Lungagnana, al piano terreno, composto da due vani compresa la cucina, servizio igienico e accessori.



Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 85, particella 80, subalterno 507, Via Lungagnana n.c. 100, piano T, categoria A/3, classe 2<sup>A</sup>, consistenza vani catastali 2,5 e rendita catastale di Euro 129,11.  
Confini: proprietà p.la 80 sub. 516, proprietà p.la 80 sub. 517, parti condominiali, salvo se altri.



Stato di possesso: libero.

#### 7/B

Quota di proprietà di 2/9 dell'intero di appezzamento di terreno in Comune di Montespertoli, Località Vicchio, Via Lungagnana n.c. 100, con accesso dalla suddetta Via, in zona collinare, adibito a vigneto.

Detto bene è identificato al catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 85, particella 264, qualità vigneto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 00 ca 44, reddito dominicale di Euro 0,28, reddito agrario di Euro 0,25.

Confini: proprietà p.la 423, proprietà p.la 81, proprietà p.la 265, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 63.400,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 6.340,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 47.550,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Prezzo base	€ 74.250,00
Aumento minimo	€ 3.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 7.425,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 55.687,50

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 74.250,00
Aumento minimo	€ 3.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 7.425,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 55.687,50

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



### Lotto numero 9

Piena proprietà di porzione di fabbricato in Comune di Montespertoli, Località Vicchio, Via Lungagnana n.c. 100 e più precisamente appartamento per civile abitazione, con accesso da passo comune e vano scala a comune, al piano secondo, composto da due vani compresa la cucina, servizio igienico e accessori.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 85, particella 80, subalterno 520, Via Lungagnana n.c. 100, piano 2, categoria A/3, classe 2^, consistenza vani catastali 2,5 e rendita catastale di Euro 129,11.

Confini: proprietà p.la 80 sub. 517, proprietà p.la 80 sub. 512, parti condominiali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 64.800,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 6.480,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 48.600,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Certificato di abitabilità presentato il 31 maggio 2007 prot. N. 13431.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 29 gennaio 2016, 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 evidenza, come descritto in perizia la seguente precisazione del Geometra Giuntoli:

"visto che

- nell'unità immobiliare subalterno 507 risultano le seguenti incongruenze:

Realizzazione di pareti in cartongesso per cui si ipotizza il ripristino dello stato legittimato, previa rimozione del cartongesso, o si una regolarizzazione comunale e catastale senza la rimozione del cartongesso;

- nell'unità immobiliare subalterno 512 risulta la seguente incongruenza:

Porzioni di murature divisorie tra il lotto 8 e il lotto 9 mai realizzate, per cui si ipotizza la realizzazione delle stesse e il ripristino dello stato legittimato in modo da rendere indipendenti le due unità immobiliari;

- nell'unità immobiliare subalterno 520 risulta la seguente incongruenza:

porzioni di murature divisorie tra il lotto 8 e il lotto 9 mai realizzate, per cui si ipotizza la realizzazione delle stesse e il ripristino dello stato legittimato in modo da rendere indipendenti le due unità immobiliari.

Per questi motivi, lo scrivente ritiene corretto applicare una riduzione ad ogni unità immobiliare urbana dal prezzo di stima, al lordo delle spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, dritti di segreteria, marche da bollo), per la regolarizzazione comunale e catastale degli abusi e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie da una eventuale e più attenta verifica e su interpretazione delle norme comunali."

L'appezzamento di terreno (Lotto 7 – 7B) è dotato del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 19 gennaio 2016 con prot. PEC n.1205 del 20 gennaio 2016, rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 26 gennaio 2016 e dunque non più valido.

## Lotto numero 10

piena proprietà di porzione di stabilimento industriale, posto in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) Frazione Cerbaia, avente accesso da Via Gandhi n. 11 e da Via Volterrana n. 2, più precisamente grande laboratorio con annessi locali di deposito, centrali termiche ed altri accessori e porzione di adiacente resede esterno di circa mq. 1.590, nonché volume a uso centrale elettrica di trasformazione facente parte dello stabilimento industriale, avente accesso esterno indipendente, raggiungibile percorrendo il corridoio adibito a deposito e la contigua tettoia lungo Via M. Gandhi.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel modo seguente: il grande laboratorio nel foglio di mappa 12 dalla particella 105 subalterno 503, Via Volterrana n.c. 11A, Piano T, categoria D/7, rendita catastale di Euro 10.720,00; il volume a uso centrale elettrica nel foglio di mappa 12, particella 105 subalterno 701, Via Mahatma Gandhi n.c. 11/A, Piano T, categoria D/1, rendita catastale di Euro 61,97.

Confini: proprietà p.la 1308, proprietà p.la 1309, proprietà p.la 108, proprietà p.la 104, proprietà p.la 806, proprietà p.la 736, Via Mahatma Gandhi, Via Volterrana, parti condominiali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero da persone ma non da cose.

**Provenienza:** Il bene è pervenuto in seguito ad Atto di Compravendita, autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 14 giugno 2007 – Repertorio numero 19665, raccolta numero 8565, registrato a Firenze il 20 giugno 2007 al numero 4450 serie 1T; trascritto a Firenze il 20 giugno 2007 ai numeri 16206 di Reg. Particolare e 29622 di Reg. Generale 29622.

**Situazione urbanistica:**

Pratiche Edilizie presentate presso il Comune di San Casciano in Val di Pesa:

- Pratica Edilizia n. 1954/384 per costruzione di laboratorio in Via Volterrana n. 36;
- Pratica Edilizia n. 1957/116 per costruzione di laboratorio in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 1958/199 per costruzione di laboratorio in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 1960/21 per costruzione di capannone in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 1964/447 per ampliamento del laboratorio in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 1965/12 per ampliamento del laboratorio in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 1972/96 per magazzino in Via M. Ghandi;
- Pratica Edilizia n. 1974/11/DP per lavori interni in Via Volterrana n. 8;
- Pratica Edilizia n. 1976/6 per ampliamento dell'abitazione a Cerbaia;
- Pratica Edilizia n. 1979/78 per costruzione secondo corpo del fabbricato a Cerbaia;
- Pratica Edilizia n. 1983/35 per lavori di restauro conservativo a Cerbaia;
- Pratica Edilizia n. 1993/49/DP per insegna in Via Volterrana n. 8;
- Pratica Edilizia n. 1994/250/DP per lavori al serbatoio del gasolio a Cerbaia;
- Pratica Edilizia n. 1996/179 per proposta Piano di Recupero e Progetto di Massima "Tessitura" Cerbaia;
- Pratica Edilizia n. 2000/48 per riesame C.E. 212/99-S in Via Volterrana n. 8;
- Pratica Edilizia n. 2001/88 prot. n. 3361 per comunicazione di manutenzione straordinaria : opere di manutenzione con ripass. di alcune coperture e ripristino intonaci interni in Via Volterrana n. 4;
- Pratica Edilizia n. 2001/191 per cambio di destinazione, frazionamento e ristrutturazione del fabbricato in Via Volterrana n. 35/37;
- Pratica Edilizia n. 2001/454 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 48/00 in Via Volterrana n. 167;
- Pratica Edilizia n. 2001/636 per cambio di destinazione d'uso e modifiche in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 2002/184 per concessione edilizia e riesame pratica n. 636/01 in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 2005/544 per comunicazione della richiesta di Nulla Osta per lavori di manutenzione straordinaria in Via Volterrana;
- Pratica Edilizia n. 2005/791 per D.I.A. per opere interne a completamento della concessione edilizia n. 376/99 in Via Volterrana n. 67;
- Pratica n. 2006/6 per Domanda Preventiva del 31/01/2006 prot. n. 2542 per i lavori di : Piano di Recupero Cerbaia C1 in località Cerbaia.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 19 luglio 2017, 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 evidenza, come descritto in perizia la seguente precisazione del Geometra Giuntoli  
"Dal sopralluogo e conseguente rilievo effettuato è emerso che lo stato attuale confrontato con gli elaborati grafici depositati, presenta alcune difformità, precisamente:

- Non presenza/realizzazione di alcuni tratti di murature divisorie all'interno dell'involucro edilizio;
- Realizzazione delle n. 2 Centrali Termiche all'interno dello spazio tettoia (ex locale spedizione) con accesso da Via M. Gandhi e con le relative aperture verso l'esterno; il tutto sempre all'interno dell'involucro esistente dello stabilimento industriale, quindi non si tratta di aumento di volume;
- Delimitazione e rappresentazione della piccola tettoia presente sul resede esclusivo e della tettoia lunga adibita a deposito/produzione, entrambe mensionate genericamente nell'ultimo elaborato grafico comunale, ma non evidenziate a dovere;
- Realizzazione di apertura di comunicazione fra l'ampia zona lavorazione/produzione ed i locali "utensili"; realizzazione di apertura di comunicazione fra locali "utensili" e la tettoia adibita a deposito/produzione e realizzazione di altra apertura verso l'esterno nella Centrale Elettrica sub. 701;
- Chiusura di apertura comunicante fra l'ampio locale lavorazione/produzione e altra unità immobiliare;
- Diverse indicazioni delle destinazioni d'uso dei locali all'interno dello stabilimento industriale, comunque sempre congruenti all'attività che veniva svolta;

non risulta comunque più possibile condonare gli abusi, non ricorrendone i presupposti, in quanto le ragioni del credito sono successive alle data di entrata in vigore delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03.

Per questi motivi lo scrivente quantifica in una cifra di circa Euro 10.000,00, al lordo delle spese tecniche, comunali e catastali (obblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per la regolarizzazione comunale e catastale degli abusi e per le opere di ripristino che risultino necessarie da una eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali."

Prezzo base	€ 350.000,00
Aumento minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 35.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 262.500,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

## Lotto numero 11

piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in Comune di Montespertoli (FI) Località Vicchio, Via Lungagnana n. 119, e precisamente posto auto scoperto facente parte di un'ampia corte comprendente altri posti auto, avente accesso dal camminamento e corte a comune da Via Lungagnana, Identificati dal bene comune non censibile subalterno 516; detto posto auto scoperto è il primo da destra per chi, provenendo dalla suddetta via, percorrendo l'ingresso carrabile, svolta a destra, oltre alla quota parte spettante della parte condominiale, quale corte e camminamenti censiti al Catasto dei Fabbriani nel foglio di mappa n. 86 particella 40 subalterno 516 (bene comune non censibile ai subalterni 504, 505, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e da 518 a 545 e alla particella n. 41 subalterni 508, 509, 510, 511, 514, 515, 516 e 517).



Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 86 particella 40 subalterno 524, Via Lungagnana, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale di Euro 26,03.

Confini: proprietà sub. 523, parti condominiali, salvo se altri.



Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 3.000,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 300,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.250,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

#### Lotto 12

piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in Comune di Montespertoli (FI) Località Vicchio, Via Lungagnana n. 119, e precisamente posto auto scoperto facente parte di un'ampia corte comprendente altri posti auto, avente accesso dal camminamento e corte a comune da Via Lungagnana, identificati dal bene comune non censibile subalterno 516; detto posto auto scoperto è il primo da sinistra per chi, provenendo dalla suddetta via, percorrendo l'ingresso carrabile, svolta a sinistra, oltre alla quota parte spettante della parte condominiale, quale corte e camminamenti censiti al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 86 particella 40 subalterno 516 (bene comune non censibile ai subalterni 504, 505, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e da 518 a 545 e alla particella n. 41 subalterni 508, 509, 510, 511, 514, 515, 516 e 517).

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 86 particella 40 subalterno 525, Via Lungagnana, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale di Euro 26,03.

Confini: proprietà sub. 526, parti condominiali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 3.000,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 300,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.250,00



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

#### Lotto 13

piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in Comune di Montespertoli (FI) Località Vicchio, Via Lungagnana n. 119, e precisamente posto auto scoperto facente parte di un'ampia corte comprendente altri posti auto, avente accesso dal camminamento e corte a comune da Via Lungagnana, identificati dal bene comune non censibile subalterno 516; detto posto auto scoperto è il secondo da sinistra per chi, provenendo dalla suddetta via, percorrendo l'ingresso carrabile, svolta a sinistra, oltre alla quota parte spettante della parte condominiale, quale corte e camminamenti censiti al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 86 particella 40 subalterno 516 (bene comune non censibile ai subalterni 504, 505, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e da 518 a 545 e alla particella n. 41 subalterni 508, 509, 510, 511, 514, 515, 516 e 517).

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 86 particella 40 subalterno 526, Via Lungagnana, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale di Euro 26,03.

Confini: proprietà sub. 525, proprietà sub. 527, parti condominiali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero da persone, occupato da un automezzo.

Prezzo base	€ 3.000,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 300,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.250,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

#### Lotto 14

piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in Comune di Montespertoli (FI) Località Vicchio, Via Lungagnana n. 119, e precisamente posto auto scoperto facente parte di un'ampia corte comprendente altri posti auto, avente accesso dal camminamento e corte a comune da Via Lungagnana, identificati dal bene comune non censibile subalterno 516; detto posto auto scoperto è il terzo da sinistra per chi, provenendo dalla suddetta via, percorrendo l'ingresso carrabile, svolta a sinistra, oltre alla quota parte spettante della parte condominiale, quale corte e camminamenti censiti al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 86 particella 40 subalterno 516 (bene comune non censibile ai subalterni 504, 505, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e da 518 a 545 e alla particella n. 41 subalterni 508, 509, 510, 511, 514, 515, 516 e 517).

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 86 particella 40 subalterno 527, Via Lungagnana, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale di Euro 26,03.

Confini: proprietà sub. 526, proprietà sub. 528, parti condominiali, salvo se altri

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 3.000,00
-------------	------------

Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 300,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.250,00



n.b.: Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

### Lotto 15

piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in Comune di Montespertoli (FI) Località Vicchio, Via Lungagnana n. 119, e precisamente posto auto scoperto facente parte di un'ampia corte comprendente altri posti auto, avente accesso dal camminamento e corte a comune da Via Lungagnana, identificati dal bene comune non censibile subalterno 516; detto posto auto scoperto è il quarto da sinistra per chi, provenendo dalla suddetta via, percorrendo l'ingresso carrabile, svolta a sinistra, oltre alla quota parte spettante della parte condominiale, quale corte e camminamenti censiti al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 86 particella 40 subalterno 516 (bene comune non censibile ai subalterni 504, 505, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e da 518 a 545 e alla particella n. 41 subalterni 508, 509, 510, 511, 514, 515, 516 e 517).

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 86 particella 40 subalterno 528, Via Lungagnana, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale di Euro 26,03.

Confini: proprietà sub. 527, proprietà sub. 529, parti condominiali, salvo se altri

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 3.000,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 300,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 2.250,00

n.b.: Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

### Lotto 16

piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in Comune di Montespertoli (FI) Località Vicchio, Via Lungagnana n. 119, e precisamente posto auto scoperto facente parte di un'ampia corte comprendente altri posti auto, avente accesso dal camminamento e corte a comune da Via Lungagnana, identificati dal bene comune non censibile subalterno 516; detto posto auto scoperto è il quinto da sinistra per chi, provenendo dalla suddetta via, percorrendo l'ingresso carrabile, svolta a sinistra, oltre alla quota parte spettante della parte condominiale, quale corte e camminamenti censiti al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 86 particella 40 subalterno 516 (bene comune non censibile ai subalterni 504,



505, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e da 518 a 545 e alla particella n. 41 subalterni 508, 509, 510, 511, 514, 515, 516 e 517).

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 86 particella 40 subalterno 529, Via Lungagnana, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale di Euro 26.03.

**Confini: proprietà sub. 528, proprietà sub. 530, parti condominiali, salvo se altri.**

**Stato di possesso: libero.**

<b>Prezzo base</b>	<b>€ 3.000,00</b>
<b>Aumento minimo</b>	<b>€ 200,00</b>
<b>Deposito cauzionale (10% del prezzo base)</b>	<b>€ 300,00</b>
<b>Prezzo base per le offerte residuali</b>	<b>€ 2.250,00</b>

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

Provenienza Lotti 11, 12, 13, 14, 15 e 16: I beni sono pervenuti con atto di Compravendita, ricevuto dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 30 dicembre 2003 – Rep. numero 16601, raccolta numero 6459.

formalità trascritto a Firenze il 26 gennaio 2004 ai numeri 1736 di Reg. Particolare e 2652 di Reg. Generale.

Situazione urbanistica Lotti 11, 12, 13, 14, 15 e 16:

**Pratiche Edillizie presentate presso il Comune di Montespertoli :**

- Piano di Recupero presentato in data 22 dicembre 2001 prot. n. 27776 e approvato in via definitiva con C.C. n. 45 del 22 maggio 2003;
  - Variante al Piano di Recupero presentata in data 21 gennaio 2004 prot. n. 44 e approvato in via definitiva con C.C. n. 8 del 9 febbraio 2004;
  - Successive C.E. attuative 380/2003-17/2004 e relative varianti.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 19 luglio 2017, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

## Lotto numero 17

plena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno in zona collinare, posto in Comune di Monte Argentario località "Pianone Alto", adibito a uliveto, con accesso sia attraverso porzione di strada asfaltata di proprietà del [REDACTED] percorrendo Via di Pianone Alto che tramite la strada vicinale di Spinosa, avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.850,00 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario nel foglio di mappa 19 particella 206, qualità Oliveto, classe 4<sup>a</sup>, della superficie catastale di ha 00 are 58 ca 50, reddito domenicale di Euro 4,23 e reddito agrario di Euro 2,72.

Confini: Via di Pianone Alto, strada vicinale di Spinoza, proprietà ~~██████████~~ fosso del Pianone, salvo se altri e/o diversi confini.



Stato di possesso: libero

Provenienza: i beni sono pervenuti con atto di vendita sottoscritto dal notaio Giovanna Basile in data 16 giugno 2009, repertorio numero 21.211, raccolta numero 9.811, registrato a Firenze 3 il 7 luglio 2009 al numero 6246 serie 1T, trascritto a Grosseto il 9 luglio 2009 al numero 6679 del Registro Particolare e al numero 10106 del registro Generale.



Situazione urbanistica: l'appezzamento di terreno è dotato del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data primo settembre 2015 con prot. n. 22922, rilasciato dal Dirigente dell'Area 1 del Comune di Monte Argentario in data 7 settembre 2015, e dunque non più valido, ricade :

[...]

Nei seguenti VINCOLI EX LEGGE :

- Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923
- Aree sottoposte al Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" (già oggetto di vincolo ai sensi della L. 1497/1939).

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 16 settembre 2015, 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	€ 20.000,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 2.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 15.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Lotto numero 18

18/A

piena proprietà della quota di 5/36 dell'intero di appezzamento di terreno disposto in parte in zona piana ed in parte in zona collinare, in Comune di Montespertoli, località Poggio Galli, avente accesso da via Lucardese, con superficie catastale complessiva di metri



quadrati 13.815 su cui non insistono manufatti. Detto terreno è soggetto a Piano Attuativo come da deliberazione del consiglio comunale n. 76 del 29/09/2014 e convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Basile in data 22/10/2014 Rep. n. 24.792 Racc. n. 12.600, finalizzata alla realizzazione di n. 18 unità immobiliari ad uso abitativo previa realizzazione e cessione al Comune di Montespertoli delle aree destinate ad uso pubblico e dell'esecuzione al comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 91 particella 5, qualità Seminativo, classe 3, della superficie catastale di ha. 00 are 32 ca. 25, reddito domenicale di Euro 9,99 e reddito agrario di Euro 5,83; nel foglio di mappa 91 particella 6, qualità Uliveto, classe 4, della superficie catastale ha 00 are 21 ca 15, reddito domenicale di Euro 2,18 e reddito agrario di Euro 1,64; nel foglio di mappa 91 particella 7, qualità Incolto Produttivo, classe U, della superficie catastale h 00 are 13 ca 10, reddito domenicale di Euro 0,14 e reddito agrario di Euro 0,07; nel foglio di mappa 91 particella 8, qualità Vigneto, classe 3, della superficie catastale ha 00 are 43 ca 40, reddito domenicale di Euro 17,93 e reddito agrario di Euro 17,93; nel foglio di mappa 91 particella 549, qualità Uliveto, classe 4, della superficie catastale ha 00 are 28 ca 25, reddito domenicale di Euro 2,92 e reddito agrario di Euro 2,19;

Confini: - Via Lucardese, residua proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri e/o diversi confini., salvo se altri e/o diversi confini.

## 2) 18/B

piena proprietà della quota di 5/36 dell'intero di appezzamento di terreno disposto in parte in zona piana ed in parte in zona collinare, in Comune di Montespertoli, località Poggio Galli, avente accesso da via Lucardese, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.852 su cui non insistono manufatti. Detto terreno è soggetto a Piano Attuativo come da deliberazione del consiglio comunale n. 76 del 29/09/2014 e convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Basile in data 22/10/2014 Rep. n. 24.792 Racc. n. 12.600, finalizzata alla realizzazione di n. 18 unità immobiliari ad uso abitativo previa realizzazione e cessione al Comune di Montespertoli delle aree destinate ad uso pubblico e dell'esecuzione al comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 92 particella 199, qualità Uliveto/Vigneto, classe 3, della superficie catastale ha 00 are 27 ca 81, reddito domenicale di Euro 5,75 e reddito agrario di Euro 5,03; nel foglio di mappa 92 particella 203, qualità Seminativo, classe 4, della superficie catastale ha 00 are 10 ca 71, reddito domenicale di Euro 2,21 e reddito agrario di Euro 1,38.

Confini: - Via Lucardese, residua proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri e/o diversi confini., salvo se altri e/o diversi confini.

Stato di possesso: libero.

Provenienza: la quota pari a 5/36 dell'intero, è pervenuta in seguito a successione legittima

del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED]  
[REDACTED] (Denuncia di Successione presentata a Firenze in data 18 marzo 2002  
classificata al numero 73 volume 4), per la quota indivisa in ragione di 2/36;  
della signora [REDACTED] deceduta il [REDACTED]  
[REDACTED] (dichiarazione di successione presentata a Empoli il 19 luglio 2013 al  
numero 1137 volume 9990, trascritta a Firenze il giorno 11 novembre 2013 al numero  
21380 del registro Particolare) per la quota indivisa in ragione di 3/36.

Situazione urbanistica: l'appezzamento di terreno è dotato del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 10 dicembre 2015 con prot. n.24736, rilasciato dal Responsabile Settore Assetto del Territorio del Comune di Montespertoli in data 21 dicembre 2015, e dunque non più valido.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 16 settembre 2015, 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	€ 52.000,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 5.200,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 39.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Lotto numero 19  
19/A



piena proprietà della quota di 1/3 dell'intero di appezzamento di terreno in zona principalmente collinare, in Comune di Montespertoli, località I Lecci, avente accesso da via Lucardese, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.265 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 91 particella 548, qualità Uliveto, classe 4, ha 00 are 32 ca 65, reddito dominicale di Euro 3,37 e reddito agrario di Euro 2,53;

Confini: Via Lucardese, residua proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Stato di possesso: libero

19/B



piena proprietà della quota di 1/3 dell'intero di appezzamento di terreno in zona principalmente collinare, in Comune di Montespertoli, località I Lecci, avente accesso da via Lucardese, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 159.028 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di



mappa 92:

particella 2, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, ha 00 are 13 ca 00, reddito dominicale di Euro 0,34 e reddito agrario di Euro 0,20;

particella 11, qualità Seminativo, classe 4, ha 02 are 62 ca 00, reddito dominicale di Euro 54,12 e reddito agrario di Euro 33,83;

particella 12, qualità Seminativo, classe 3, ha 01 are 44 ca 60, reddito dominicale di Euro 44,81 e reddito agrario di Euro 26,14;

particella 13, qualità Vigneto, classe 2, ha 00 are 35 ca 40, reddito dominicale di Euro 22,85 e reddito agrario di Euro 20,11;

particella 14, qualità Pascolo, classe U, ha 00 are 36 ca 50, reddito domenicale di Euro 2,07 e reddito agrario di Euro 1,13;

particella 15, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, della ha 02 are 07 ca 30, reddito dominicale di Euro 5,35 e reddito agrario di Euro 3,21;

particella 16, qualità Seminativo, classe 4, ha 00 are 57 ca 30, reddito dominicale di Euro 11,84 e reddito agrario di Euro 7,40;

particella 17, qualità Seminativo, classe 4, ha 00 are 30 ca 00, reddito dominicale di Euro 6,20 e reddito agrario di Euro 3,87;

particella 20, qualità Seminativo, classe 4, ha 00 are 91 ca 30, reddito dominicale di Euro 18,86 e reddito agrario di Euro 11,79;

particella 200, qualità Uliveto/Vigneto, classe 3, ha 00 are 18 ca 79, reddito dominicale di Euro 3,88 e reddito agrario di Euro 3,40;

particella 201, qualità Seminativo, classe 4, ha 06 are 38 ca 75, reddito dominicale di Euro 131,95 e reddito agrario di Euro 82,47;

particella 202, qualità Seminativo, classe 4, ha 00 are 55 ca 34, reddito dominicale di Euro 11,43 e reddito agrario di Euro 7,15.

Confini: Via Lucardese, residua proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Provenienza: la quota pari a 1/3 dell'intero, è pervenuta in seguito a:

successione legittima del signor [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] (Denunzia di Successione presentata a Firenze in data 18 marzo 2002 classificata al numero 73 volume 4) per la quota indivisa di 2/36;

successione legittima della signora [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata a Empoli il 19 luglio 2013 al numero 1137 volume 9990, trascritta a Firenze il giorno 11 novembre 2013 al numero 21380 del registro Particolare) per la quota indivisa di 5/36;

atto di divisione a stralcio ricevuto dal notaio Basile il 22 luglio 2013 repertorio numero 24.048 raccolta numero 12.038, registrato a Firenze 2 il 24 luglio 2013 al numero 5425 serie 1T, trascritto a Firenze il 25 luglio 2013 al numero 14894 del Registro Particolare a seguito del quale la quota indivisa diviene di 5/33;

atto di divisione a stralcio ricevuto dal notaio Basile il 29 luglio 2013 repertorio numero 24.067 raccolta numero 12.054, trascritto a Firenze il 31 luglio 2013 al numero 15532 del Registro Particolare a seguito del quale la quota indivisa diviene di 11/33 ossia 1/3.

**Situazione urbanistica:** gli appezzamenti di terreno sono dotati del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 10 dicembre 2015 con prot. n. 24736 e rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 21 dicembre 2015, e dunque non più valido. Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 19 luglio 2017, 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	€ 69.000,00
Aumento minimo	€ 3.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 6.900,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 51.750,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

#### Lotto numero 20

##### 20/A

quota di comproprietà in ragione di 5/33 dell'intero, di porzione di area posta in Comune di Montespertoli lungo la Via Taddeini in zona parzialmente collinare, della superficie complessiva di metri quadrati 68 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa 64:

particella 405, qualità Uliveto Vigneto, classe 2^, ha 00 are 00 ca. 65, Reddito Dominicale di Euro 0,27 e Reddito Agrario di Euro 0,18;

particella 407, qualità Uliveto Vigneto, classe 2^, ha 00 are 00 ca. 03, Reddito Dominicale di Euro 0,01 e Reddito Agrario di Euro 0,01.

Confini: proprietà P.IIA 403, proprietà P.IIA 406, proprietà P.IIA 434, proprietà P.IIA 456, proprietà P.IIA 72, parti condominiali, Via Taddeini, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

##### 20/B

quota di comproprietà in ragione di 5/33 dell'intero, di appezzamento di terreno posto in Comune di Montespertoli lungo la Via Taddeini, avente giacitura parzialmente collinare ed in stato di abbandono, in piccola parte risulta adibito a sede stradale e marciapiede, nonché numero tre particelle adibite a sede stradale e marciapiede, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.198, su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa 64:

particella 591, qualità Uliveto Vigneto, classe 2^, ha 00 are 19 ca. 35, Reddito Dominicale di Euro 7,99 e Reddito Agrario di Euro 5,50;

particella 310, qualità Incolt Ster, ha 00 are 00 ca. 58, senza classe ne redditi;

particella 340, qualità Uliveto Vigneto, classe 2^, ha 00 are 01 ca. 09, Reddito Dominicale di Euro 0,45 e Reddito Agrario di Euro 0,31;

particella 341, qualità Uliveto Vigneto, classe 2^, ha 00 are 00 ca. 96, Reddito Dominicale



di Euro 0,40 e Reddito Agrario di Euro 0,27.

Confini: proprietà P.IIA 807, proprietà P.IIA 782, proprietà P.IIA 863, Strada Provinciale 4 Volterrana, salvo se altri.



Stato di possesso: libero.

## 20/C

quota di comproprietà in ragione di 6/162 dell'intero, di appezzamento di terreno posto in Comune di Montespertoli lungo la Strada Provinciale 4 Volterrana, in zona parzialmente collinare ed in stato di abbandono, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.960 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa n. 65 :

particella 648 porzione AA, qualità Uliveto, classe 3<sup>A</sup>, ha 00 are 03 ca. 50, Reddito Dominicale di Euro 0,63 e Reddito Agrario di Euro 0,54;

particella 648 porzione AB, qualità Semin Arbor, classe 3<sup>A</sup>, ha 00 are 36 ca. 10, Reddito Dominicale di Euro 11,19 e Reddito Agrario di Euro 5,59.

Confini: proprietà P.IIA 807, proprietà P.IIA 782, proprietà P.IIA 863, Strada Provinciale 4 Volterrana, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

## 20/D

quota di comproprietà in ragione di 6/162 dell'intero, di area pavimentata posta in Comune di Montespertoli lungo Via Cesare Battisti, in angolo con Via delle Fontanelle in zona parzialmente collinare su cui insiste un attrezzatura di interesse comune, per l'impianti di energia (metano) della superficie catastale complessiva di metri quadrati 175.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa 65, particella 772, qualità Uliveto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 01 ca. 75, Reddito Dominicale di Euro 0,59 e Reddito Agrario di Euro 0,45.

Confini: proprietà P.IIA 576, proprietà P.IIA 578, proprietà P.IIA 771, Via Cesare Battisti, Via delle Fontanelle, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

### Provenienza:

la quota pari a 5/33 dell'intero di 20/A e 20/B è pervenuta in seguito a:

successione legittima del signor [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] (Denunzia di Successione presentata a Firenze in data 18 marzo 2002 classificata al numero 73 volume 4) per la quota indivisa di 2/36;

successione legittima della signora [REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata a Empoli il 19 luglio 2013 al numero 1137 volume 9990, trascritta a Firenze il giorno 11 novembre 2013 al numero 21380 del registro Particolare) per la quota indivisa di 3/36;



atto di divisione a stralcio ricevuto dal notaio Basile il 22 luglio 2013 repertorio numero 24.048 raccolta numero 12.038, registrato a Firenze 2 il 24 luglio 2013 al numero 5425 serie 1T, trascritto a Firenze il 25 luglio 2013 al numero 14894 del Registro Particolare a seguito del quale la quota indivisa diviene di 5/33; e la quota pari a 6/162 dell'intero del 20/C e 20/D è pervenuta in seguito a: successione legittima del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Denunzia di Successione presentata a Firenze in data 18 marzo 2002 classificata al numero 73 volume 4).

Situazione Urbanistica: gli appezzamenti di terreno sono dotati del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 19 gennaio 2015 con prot. PEC n. 1205 del 20 gennaio 2016 e rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 26 gennaio 2016 e dunque non più valido.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 20 luglio 2017, 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	€ 18.585,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 1.858,50
Prezzo base per le offerte residuali	€ 13.938,75

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

#### Lotto numero 21

piena proprietà di appezzamento terreno posto in Comune di Montespertoli, Via A. Meucci, avente giacitura in zona parzialmente collinare ed in stato di abbandono, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 20 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa 25 particella 343, qualità Uliveto, classe 3^, ha 00 are 00 ca. 20, Reddito Dominicale di Euro 0,04 e Reddito Agrario di Euro 0,03.

Confini: proprietà P.IIA 278, proprietà P.IIA 114, proprietà P.IIA 91, proprietà P.IIA 344, parti condominiali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Prezzo base	€ 850,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 85,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 637,50

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



Provenienza: i beni sono pervenuti con atto di Compravendita, ricevuto dal Notaio Basile Giovanna di Firenze in data 8 novembre 2004 – Repertorio numero 17435 raccolta numero 6929,

trascritto a Firenze il 22 novembre 2004 al numero 28437 di Registro Particolare e 44113 Registro Generale.



## Lotto numero 22

piena proprietà di appezzamenti di terreno posti in Comune di Montespertoli lungo la Strada Provinciale da cui hanno accesso, così come hanno accesso da Via Ripa, in zona parzialmente piana su cui insiste un fabbricato utilizzato da Acque S.p.A., quale Centrale Acquedotto Cerbaia per asservimento dell'acquedotto e passaggio necessario per regolarizzare le tubazioni insistenti sulla restante parte dell'intero mappale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa n. 40 p.la n. 252 sub. 1), della superficie catastale complessiva di metri quadrati 35.720.

Detti beni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa 40:

particella 1, qualità Bosco Alto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 20 ca.00, Reddito Dominicale di Euro 1,76 e Reddito Agrario di Euro 0,31;

particella 2, qualità Seminativo, classe 2<sup>A</sup>, ha 01 are 55 ca. 40, Reddito Dominicale di Euro 64,21 e Reddito Agrario di Euro 32,10;

particella 48, qualità Seminativo, classe 2<sup>A</sup>, ha 01 are 81 ca. 80, Reddito Dominicale di Euro 75,11 e Reddito Agrario di Euro 37,56.

Confini: proprietà P.la 166, proprietà P.la 167, proprietà P.la 5, , proprietà P.la 50, proprietà P.la 116, proprietà P.la 95, Strada Provinciale 4 Volterrana, parti condominiali, salvo se altri.



Stato di possesso: libero.

Provenienza: i beni sono pervenuti con atto di Compravendita, autenticato dal Notaio Basile Giovanna di Firenze in data primo agosto 2007 – Repertorio numero 19797 raccolta numero 8671, registrato a Firenze 3 il 2 agosto 2007 al numero 6830 serie 1T, trascritto a Firenze il 03 agosto 2007 al numero 21829 di Registro Particolare e 39259 di Registro Generale.

Prezzo base

€ 108.000,00

Aumento minimo

€ 4.000,00

Deposito cauzionale (10% del prezzo base)

€ 10.800,00

Prezzo base per le offerte residuali

€ 81.000,00



n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



## Lotto numero 23

Piena proprietà di appezzamenti di terreno posti in Comune di Montespertoli, Località Val Virginio, podere "Casetta" lungo la Strada Provinciale n. 80 del Virginio Nuova, in parte Aree a prevalente funzione agricola, in parte ad aree a naturalità diffusa ed in parte AS-D n. 25 (P), avente giacitura in zona parzialmente collinare, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 7.158 su cui non insistono manufatti.

Detti beni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio di Mappa 97:

particella 234, qualità Bosco Misto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 00 ca. 90, Reddito Dominicale di Euro 0,05 e Reddito Agrario di Euro 0,01;

particella 236, qualità Bosco Misto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 01 ca. 10, Reddito Dominicale di Euro 0,06 e Reddito Agrario di Euro 0,02;

particella 300, qualità Bosco Misto, classe 3<sup>A</sup>, ha 00 are 07 ca. 79, Reddito Dominicale di Euro 0,20 e Reddito Agrario di Euro 0,12;

particella 302, qualità Bosco Misto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 23 ca. 01, Reddito Dominicale di Euro 1,31 e Reddito Agrario di Euro 0,36;

particella 335, qualità Bosco Misto, classe 3<sup>A</sup>, ha 00 are 06 ca. 33, Reddito Dominicale di Euro 0,16 e Reddito Agrario di Euro 0,10;

particella 337, qualità Bosco Misto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 29 ca. 14, Reddito Dominicale di Euro 1,66 e Reddito Agrario di Euro 0,45;

particella 349, qualità Bosco Misto, classe 2<sup>A</sup>, ha 00 are 03 ca. 31, Reddito Dominicale di Euro 0,19 e Reddito Agrario di Euro 0,05.

Confini: proprietà P.IIA 369, proprietà P.IIA 367, proprietà P.IIA 57, proprietà P.IIA 348, proprietà P.IIA 159, proprietà P.IIA 338, proprietà P.IIA 350, proprietà P.IIA 336, Strada Provinciale n. 80 del Virginio Nuova, Torrente Virginio, parti condominiali, salvo se altri.

Stato di possesso: libero.

Provenienza: i beni sono pervenuti con atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Basile Giovanna di Firenze in data 30 ottobre 2003 – Repertorio numero 16402, raccolta numero 6348, registrato a Firenze 3 il 5 novembre 2003 al numero 6249 serie 1T, trascritto a Firenze il 6 novembre 2003 al numero 27673 di Registro Particolare e 42134 di Registro Generale.

Situazione urbanistica Lotti numero 21, 22 e 23: il terreno è dotato del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 19 gennaio 2015 con prot. PEC n. 1205 del 20 gennaio 2016 e rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 26 gennaio 2016.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 20 luglio 2017, 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	€ 20.000,00
Aumento minimo	€ 1.000,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 2.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 15.000,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



**Lotto numero 24:**

piena proprietà di appezzamento di terreno, posto in Comune di Impruneta, lungo la Via di Fabbiolle, avente accesso da detta Via, di forma irregolare e con giacitura prevalentemente collinare, della superficie catastale di circa metri quadrati 330 su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel Foglio di Mappa 32 particella 236, qualità Uliveto, classe 3<sup>A</sup>, ha 00 are 03 ca. 30, Reddito Dominicale di Euro 0,60 e Reddito Agrario di Euro 0,51.

Confini: proprietà P.IIA 206, proprietà P.IIA 248, proprietà P.IIA 234, salvo se altri.

Stato di possesso: occupato senza titolo.

Provenienza: i beni sono pervenuti con atto di permuta e vendita autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 14/ dicembre 2005 – Repertorio numero 18336 raccolta numero 7491, registrato a Firenze 3 il 20 dicembre 2005 al numero 3437 serie 1T, trascritto a Firenze il 20 dicembre 2005 al numero 35442 di Registro Particolare e 56185 di Registro Generale 56185.

Situazione urbanistica: Il terreno è dotato del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 5 febbraio 2016 con prot. n. 3008 e rilasciato dal Comune di Impruneta in data 24 febbraio 2016 con prot. n. 4845, n. progressivo 13/2016.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 20 luglio 2017, 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	€ 2.000,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 200,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.500,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



**Lotto numero 25:**

Piena proprietà di area urbana posta in Comune di Certaldo (FI), Località Il Pino via Fiano – Pino, situata sulla destra della predetta via per chi la percorre in direzione di Sticciano, con accesso mediante passaggio attraverso una strada privata, identificata dal subaltempo 1 della particella 197 del foglio di mappa 11, e infine attraverso una parte del subaltempo 5



della predetta particella 197, della superficie catastale di circa metri quadrati 20, su cui non insistono manufatti.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel Foglio di Mappa 11 particella 206, località Molino snc, piano T, categoria area urbana, della superficie catastale di mq. 20, senza classe e rendita catastale.

Confini: proprietà P.IIA 197 sub. 5 su più lati, proprietà P.IIA 175, salvo se altri.



Stato di possesso: libero da persone ma non da cose.

**Provenienza:** i beni sono pervenuti con atto ricevuto dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data del 13 maggio 2002 – Repertorio numero 15425,

trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14 giugno 2002 al numero 3590 di Registro Particolare e 5216 di Registro Generale, trascrizione successivamente rettificata in pari data al numero 3591 di Registro Particolare e 5217 di Registro Generale.

**Situazione urbanistica:** L'area urbana è dotata del Certificato di Destinazione Urbanistica presentato in data 4 febbraio 2016 con prot. n. 2247/2016 del 4 febbraio 2016 e rilasciato dal Responsabile di P.O. – Settore Urbanistica e Sviluppo Economico del Comune di Certaldo in data 10 febbraio 2016 e dunque non più valido.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Daniele Giuntoli in data 20 luglio 2017, 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	€ 2.000,00
Aumento minimo	€ 200,00
Deposito cauzionale (10% del prezzo base)	€ 200,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.500,00

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. Andrea Venturini mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://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 Montespertoli, Viale Giacomo Matteotti n.c. 4, o presso l'ufficio secondario in Firenze, Via Masaccio n.c. 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.

## 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 aggladicazione, 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 per le offerte residuali 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. 33/2015" che dovrà essere versata a mani del notaio;
- 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 Montespertoli, 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 residuale, si procederà alla provvisoria 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 provvisoriamente 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 novanta 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 notaio del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione che dovrà essere versata a mani del notaio.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore ai 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 nel caso di terreni. 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 dei Lotti 1-2-3-4-5-6/A è soggetta a IVA (I.V.A. 4% o 10% e imposte di registro, ipotecaria e catastale fisse - aliquote oggi vigenti), ovvero con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno comunque vigenti al momento del rogito senza il meccanismo del "reverse charge".**

**La vendita dei Lotti 11/12/13/14/15/16 è soggetta a IVA (I.V.A. 4% o 10% e imposte di registro, ipotecaria e catastale fisse - aliquote oggi vigenti) così optando il cedente, ovvero con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti al momento del rogito.**

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "reverse charge".

**La vendita del Lotto 10 A e B è soggetta a IVA (I.V.A. 22% e imposte di registro fissa ipotecaria 3% e catastale 1% - aliquote oggi vigenti) così optando il cedente,** ovvero con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti al momento del rogito.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "reverse charge".

**La vendita dei Lotti 17-21-22-23-24-25 è soggetta a imposta di registro (15% se terreni agricoli, imposta di registro 9% se terreni non agricoli e non edificabili - aliquote oggi vigenti), e a imposta I.V.A. (22% se terreni edificabili - aliquote oggi vigenti),** ovvero con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti al momento del rogito.

**La vendita dei Lotti 6/B-7 (A-B)-8-9-18 (A-B)-19 (A-B)-20 (A-B-C-D) è soggetta a imposta di registro (9% se fabbricati non prima casa, 2% se fabbricati prima casa, 15% se terreni agricoli, 9% se terreni non agricoli - aliquote oggi vigenti),** ovvero con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti al momento del rogito.

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

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. Gianfranco Caselli tel. 055/8399102 – e-mail gianfranco.caselli@tin.it , e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

\*\*\*

Firenze li, 21/09/2017

