

V SEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCORSUALI

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

[REDACTED]

R. F. N° 78/2021

SENTENZA N.80/21 DEL 31/03/21 DEPOSITATA L'11/05/2021

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: dott. Giovanni Greco

Oggetto: istanza di vendita di immobili ex art. 107, comma 2°, l. fall., in
conformità alla previsione del programma di liquidazione predisposto dal
Curatore come approvato dal G.D. (in assenza del Comitato dei Creditori)

SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Giovanni Greco Curatore della procedura concorsuale in epigrafe,

PREMESSO

- che nei beni appresi dalla procedura, tra gli altri, sono ricomprese le seguente unità
immobiliare:

LOTTO UNICO:

Complesso edilizio costituito da:

- fabbricato interamente destinato all'esposizione e vendita di materiale edile

(mattonelle, sanitari ecc.) dotato di resede esclusivo per la viabilità interna, il parcheggio
e lo stoccaggio del materiale, - Proprietà [REDACTED]

- appezzamenti di terreno confinanti adibiti allo stoccaggio di materiale - Proprietà
[REDACTED]

come rilevati, descritti e stimati dalle relazioni dell'arch. Andrea Checcucci all'uopo

nominato dal Tribunale di Firenze

e come di seguito rappresentati.

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di vendita:

Ubicazione del complesso edilizio

Trattasi di un fabbricato posto in Certaldo - Via delle Regioni nc. 30, adibito in modo promiscuo al commercio, esposizione e vendita di materiali edili e affini. L'edificio è ubicato nella zona periferica nord, poco distante dal centro abitato, è caratterizzata prevalentemente da laboratori e magazzini nonché un'edilizia residenziale a bassa densità.

Caratteristiche tecnologiche e funzionali - consistenza

L'ente immobiliare, da terra a tetto, libero sui quattro lati, è articolato su tre piani fuori terra oltre seminterrato. Strutturalmente è costituito da un reticolo di travi e pilastri in c.a. con solai di interpiano in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio. La copertura presenta superfici piane non praticabili e inclinate con manto in lastre di cemento amianto.

Nello specifico

I tre piani fuori terra sono serviti da ascensore. Il resede esclusivo circostante è in parte destinato a parcheggio e in parte utilizzato per lo stoccaggio del materiale edile ricoverato sotto tettoie aventi struttura in legno e copertura in onduline. I tre livelli fuori terra, utilizzati per esposizione, vendita ed uffici sono pavimentate in mattonelle di gres con infissi esterni in metallo e vetro. Il piano seminterrato, adibito a deposito materiali, avente accesso carrabile dal resede esclusivo mediante un rampa di elevata pendenza, è collegato internamente da scala esclusiva e presenta una pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Gli uffici al piano primo sono realizzati a mezzo di pannelli in cartongesso. Il piano secondo, anch'esso adibito alle

medesime funzioni di esposizione, che era interessato da importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che lo rendevano di fatto inutilizzabile è stato oggetto nel 2023 di un intervento della Curatela di manutenzione straordinaria che pare abbia eliminato tali problematiche.

In particolare:

- il piano sottosuolo di mq. 641,53 adibito a magazzino, ha un'altezza media di m. 3,75
- il piano terreno di mq. 676,72, adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,30
- il piano primo di mq. 269,15 adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,15
- il piano secondo di mq. 146,5, adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,15

Il fabbricato è corredato di un'area scoperta utilizzata per deposito di materiali di cui alla descrizione dei terreni.

Confini dell'insieme: Via delle Regioni, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Ubicazione dei terreni adiacenti il complesso edilizio

Area scoperta, in fregio alla Via delle Regioni, della superficie catastale di mq. 1.715, posta a confine e collegata all'area pertinenziale del fabbricato. Tale area è adibita a deposito di materiali edili.

Stato di conservazione

Lo stato di manutenzione è buono in relazione all'epoca di costruzione ed alla destinazione d'uso, si notano tuttavia nei soffitti e nelle pareti del piano secondo consistenti tracce di pregresse infiltrazioni di acqua dalla copertura. Per una migliore visione si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia dell'arch.

Andrea Checcucci.

IDENTIFICAZIONI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze l'unità produttiva di cui sopra è censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Certaldo in conto a [REDACTED]

[REDACTED] e identificata

come segue:

- per l'immobile: foglio di mappa 28, particella 129, categoria D/8, consistenza mq.

773, superficie catastale mq. 849, rendita € 7.672,00

- per i terreni;

- o foglio di mappa 28, particella 131, qualità seminativo arboreo, mq. 810

- o foglio di mappa 29, particella 538, qualità seminativo arboreo, mq. 905

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**Immobile in Comune di Certaldo Via delle Regioni 30 F. 28, p.lla 129, cat. D/8**

Il fabbricato di cui si discute è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n. 2011 del

10.07.1968 e successiva Variante in corso d'opera L.E. n. 2254 del 1.03.1969;

successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 2885 del 26.10.1972 riferita a variazione ed ampliamento del

fabbricato;

- Licenza Edilizia n. 3316 del 6.11.1975 riferita a esecuzione di lavori di

sopraelevazione del fabbricato adibito a mostra di materiali edili;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3964/00/1904 del 17.07.1991 riferita alla

costruzione di tettoia per il ricovero di materiali per l'edilizia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3965/00/1905 del 17.07.1991 riferita alla

realizzazione di tettoia per il deposito di materiali per l'edilizia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3966/00/1906 del 17.07.1991 riferita alla

realizzazione di tettoie per il deposito di materiali edili;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3967/00/1907 del 17.07.1991 riferita alla variante in corso d'opera in difformità alla L.E. 2011/68 e variante n. 2254/69;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3968/00/1908 del 17.07.1991 riferita all'aumento d'altezza nel piano seminterrato in difformità alla L.E. 2011/68 e successiva variante;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3969/00/1909 del 17.07.1991 riferita alla costruzione di tettoie per il deposito di materiale edile;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3970/00/1910 del 17.07.1991 riferita all'ampliamento della tettoia adiacente al fabbricato principale realizzata in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72 e variante n. 2254/69;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3971/00/1911 del 17.07.1991 riferita alla variante in corso d'opera relativa al piano primo realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3972/00/1912 del 17.07.1991 riferita all'ampliamento al piano primo in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3973/00/1913 del 17.07.1991 riferita all'esecuzione delle opere di cui alla Variante in corso d'opera per la realizzazione del piano secondo in difformità dalla Licenza Edilizia n. 3316/75;

-- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3974/00/1914 del 17.07.1991 riferita all'aumento di altezza in difformità dalla Licenza Edilizia n. 3316/75;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 9/2004 del 20.04.2004 per realizzazione centrale termica, apertura porta e modifica due porte di edificio commerciale.

All'esito del confronto fra lo stato dei luoghi compiuto nel corso del sopralluogo ed i contenuti delle pratiche edilizie sopra sinteticamente richiamate, **NON sussiste la**

conformità edilizia e urbanistica dell'immobile in forza della difformità riferita alla

modifica degli spazi interni (tramezzi degli uffici al piano terreno non più esistenti)

nonché della carenza del titolo riferito alla demolizione di due delle tettoie non più

esistenti nel resede esclusivo (porzione tergale rispetto al fabbricato).

Terreni in Comune di Certaldo via delle Regioni 30

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8.01.2021 dal Comune di

Certaldo indica le destinazioni dei terreni in esame come di seguito riportato:

- F. 28, p.lla 131: nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in sottozona

<D1.b> Ambito Produttivo di Ristrutturazione, di Saturazione e Densificazione²¹; nel

Piano Operativo adottato, nel morfotipo <TPS1> Tessuto a Proliferazione Produttiva

Lineare, (corrispondente alla zona omogenea 'D' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);

- F. 28, p.lla 538: nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in parte in

sottozona <B2> Ambito Urbano ad Impianto di Recente Datazione e in parte in

sottozona <D1.b> Ambito Produttivo di Ristrutturazione, di Saturazione e

Densificazione; nel Piano Operativo adottato, in parte nel morfotipo urbano

<TR8> Tessuto Lineare (a pettine o ramificato), (corrispondente alla zona

omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte nel morfotipo <TPS1>

Tessuto a Proliferazione Produttiva Lineare, (corrispondente alla zona

omogenea "D" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

Il Certificato precisa che nelle particelle sopra indicate devono essere rispettate le

prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con

Del. C.C. n. 66 del 29.07.2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20.1.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per l'Immobile F. 28, p.lla 129, cat. D/8 la visura catastale storica del bene riporta

l'indicazione dei seguenti Atti:

Atto di acquisto di [REDACTED] del 27.05.2004 Notaio Pansa

Longobardo rep. 82022;

- Atto per Fusione di Società per Incorporazione del 7.11.2016 Notaio

Capodarca rep. 8214.

Per i Terreni:

con Atto Notaio Pansa Longobardo del 25.01.2005 (rep. 92770, racc. 5798, registrato a

Empoli il 30.01.2005 al n. 485) i Sigg.ri [REDACTED] vendevano

alla [REDACTED] il bene così descritto:

o appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 810 e reali mq 802"

rappresentato catastalmente nel F. 28, p.lla 131.

Con Atto Notaio Pansa Longobardo del 21.10.2005 (rep. 102720, racc. 6507) i Sigg.ri

vendevano alla soc. [REDACTED] il bene così descritto:

o appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 905 e reali mq 926 ...

classificato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Certaldo in zona

D1 rappresentato catastalmente nel F. 28, p.lla 538.

L'immobile e i due terreni immobili risultano occupati dalla società [REDACTED]

s.r.l. per le proprie attività in forza di un contratto di affitto d'azienda

sottoscritto con la società fallita [REDACTED]

il 27 luglio 2020; ma, in ragione del contenuto del detto contratto la conduttrice si è

impegnata e obbligata a rilasciare i locali liberi da persone e cose nel termine di mesi

sei dalla richiesta di rilascio. Impegno espressamente riconfermato nella proposta

di concordato fallimentare proposto dalla occupante tenuto conto che questo

immobile è escluso dalla proposta concordataria.

ELENCO GRAVAMI SUI BENI IMMOBILI

Dall'esame dei pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Livorno - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione

AI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CERTALDO e precisamente:

l'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 28, p.lla 129, cat. D/8;

rendita € 7.672,00; via delle Regioni n.c. 30, piano seminterrato, terreno, primo e

secondo con annessi terreni rappresentati al Catasto Terreni nel F. 28, p.lla 131 Qualità

Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 810 mg, redd. dom. € 4,812 redd. Agr. 2,51 e nel F.

28, p.lla 538, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 905 mg, redd. dom. € 5,38,

redd. Agr. 2,80 risulta di proprietà della

(doc. 1) ad essa pervenuta con atto di Fusione per incorporazione della Società "Il

ricevuto dal Notaio Capodarca Paola Repertorio 8214/7141 del 07/11/2016:

Trascrizione del 05/12/2016 - Registro Particolare 6718 Registro Generale 9415

A seguito del fallimento della

è stata eseguita la trascrizione della

sentenza dichiarativa di fallimento in data 23/6/2021, , Registro Particolare 4070

Registro Generale 5577

e le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca** per €. 1.200.000,00 a favore Banca Toscana spa in forza di atto di mutuo

ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio 82023/5150 del

27/05/2004 Iscrizione del 10/06/2004 - **Registro Particolare 1208 Registro**

Generale 5350 grava unità immobiliare rappresentata al catasto fabbricati

nel Foglio 28 dalla part. 129 (doc. 21).

- **Ipoteca** per €. 400.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Firenze spa in forza di

atto di mutuo ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio

99355/6230 del 28/06/2005 Iscrizione del 06/07/2005 - Registro

Particolare 1519 Registro Generale 6022 grava unità immobiliare

rappresentata al catasto fabbricati nel Foglio 28 dalla part. 129 e al catasto

terreni nel Foglio 28 dalla part. 131 (doc. 22).

- Ipoteca per €. 400.000,00 a favore Banca di Cambiano in forza di atto di mutuo

ricevuto dal Notaio Capodarca Paola Repertorio 4868/4257 del 27/12/2012

Iscrizione del 31/12/2012 - Registro Particolare 1214 Registro Generale

9030 grava unità immobiliare rappresentata al catasto terreni nel Foglio 28

part. 131 e part. 538

- che il sottoscritto Curatore come sopra evidenziato ha provveduto, ai sensi dell'art. 88 e

116 comma 2 L.F., alla trascrizione della Sentenza di Fallimento presso la competente

Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei RR.II.);

- che il G.D. dott. Rosa Selvarolo, su istanza del Curatore, ha nominato l'arch. Andrea

Checucci, quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima

affidente l'unità immobiliare sopra indicata;

- che il perito incaricato ha provveduto a giurare e depositare in Cancelleria la perizia di

stima in data 20/09/2022 (nel fascicolo della procedura), attribuendogli il seguente

valore di stima:

LOTTO UNICO) Immobile più terreni € 1.375.000,00;

- che non è stato ancora possibile costituire il comitato dei creditori per mancanza di

adesioni da parte dei creditori via via nominati a farne parte;

- che in data 22/10/2024 si è tenuto il primo esperimento di vendita al prezzo base di €

1.375.000,00 che è andato deserto;

- che si deve quindi procedere con il secondo esperimento di vendita competitiva secondo

le modalità indicate nel programma di liquidazione approvata dal G.D. il 21/02/2022,

con un ribasso sul prezzo base de 125%;

TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 182, 107 commi 2 e 5 e 108 l. fall. e le previsioni contenute nel programma di liquidazione,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma:

- di disporre la vendita senza incanto dell'immobile descritto in premessa, con le modalità indicate nel programma di liquidazione, secondo le disposizioni del Codice di procedura civile, in quanto compatibili (art. 182, 107 commi 2 e 5, L.F.) e utilizzando il testo della bozza di avviso di vendita allegata;
- di essere autorizzato a effettuare le comunicazioni dell'avviso d'asta ai creditori privilegiati tramite posta elettronica certificata.

Con osservanza.

Firenze, 20 maggio 2025

IL CURATORE

Dott. Giovanni Greco

Allegati:

- Bozza dell'Ordinanza di vendita
- Copia della perizia di stima dell'arch. Andrea Checcucci già depositata agli atti.
- Copia del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato.
- Bozza dell'avviso di vendita competitiva

V SEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCORSUALI

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

[REDACTED]

R. F. N° 78/2021

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: dott. Giovanni Greco

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto dell'immobile di proprietà della società fallita [REDACTED] Lavoratori Castelfiorentino R.F. 78/21, individuato nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale dell'arch. Andrea Checcucci e le precedenti perizie delle arch. Cristina Franchini e Valentina Masoni ;
- tenuto quindi conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

ORDINA

***** la VENDITA SENZA INCANTO *****

da tenersi il giorno 15 del mese di luglio 2025 alle ore 12:00 a cura del Notaio incaricato dott. Vincenzo Gunnella mediante la rete – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it) dei seguenti immobili di proprietà della società fallita come individuato nella relazione dell'arch. Andrea

Checcucci e di seguito descritto:

“Descrizione dell’immobile”

LOTTO UNICO

Complesso edilizio costituito da:

- fabbricato interamente destinato all’esposizione e vendita di materiale edile (mattonelle, sanitari ecc.) dotato di resede esclusivo per la viabilità interna, il parcheggio e lo stoccaggio del materiale, - Proprietà [REDACTED]

- appezzamenti di terreno confinanti adibiti allo stoccaggio di materiale -

Proprietà Co.L.C.;

come rilevati, descritti e stimati dalle relazioni dell’arch. Andrea Checcucci all’uopo

nominato dal Tribunale di Firenze

e come di seguito rappresentati.

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di vendita:

Ubicazione del complesso edilizio

Trattasi di un fabbricato posto in Certaldo - Via delle Regioni nc. 30, adibito in modo promiscuo al commercio, esposizione e vendita di materiali edili e affini. L’edificio è ubicato nella zona periferica nord, poco distante dal centro abitato, è caratterizzata prevalentemente da laboratori e magazzini nonché un’edilizia residenziale a bassa densità.

Caratteristiche tecnologiche e funzionali - consistenza

L’ente immobiliare, da terra a tetto, libero sui quattro lati, è articolato su tre piani fuori terra oltre seminterrato. Strutturalmente è costituito da un reticolo di travi e pilastri in c.a. con solai di interpiano in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio. La copertura presenta superfici piane non praticabili e inclinate con manto in lastre di

cemento amianto.

Nello specifico

I tre piani fuori terra sono serviti da ascensore. Il resede esclusivo circostante è in parte destinato a parcheggio e in parte utilizzato per lo stoccaggio del materiale edile ricoverato sotto tettoie aventi struttura in legno e copertura in onduline. I tre livelli fuori terra, utilizzati per esposizione, vendita ed uffici sono pavimentate in mattonelle di gres con infissi esterni in metallo e vetro. Il piano seminterrato, adibito a deposito materiali, avente accesso carrabile dal resede esclusivo mediante un rampa di elevata pendenza, è collegato internamente da scala esclusiva e presenta una pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Gli uffici al piano primo sono realizzati a mezzo di pannelli in cartongesso. Il piano secondo, anch'esso adibito alle medesime funzioni di esposizione, che era interessato da importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che lo rendevano di fatto inutilizzabile è stato oggetto nel 2023 di un intervento della Curatela di manutenzione straordinaria che pare abbia eliminato tali problematiche.

In particolare:

- il piano sottosuolo di mq. 641,53 adibito a magazzino, ha un'altezza media di m. 3,75

- il piano terreno di mq. 676,72, adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,30

- il piano primo di mq. 269,15 adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,15

- il piano secondo di mq. 146,5, adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,15

Il fabbricato è corredato di un'area scoperta utilizzata per deposito di materiali di cui

alla descrizione dei terreni.

Confini dell'insieme: Via delle Regioni, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

[REDACTED], salvo se altri.

Ubicazione dei terreni adiacenti il complesso edilizio

Area scoperta, in fregio alla Via delle Regioni, della superficie catastale di mq. 1.715,

posta a confine e collegata all'area pertinenziale del fabbricato. Tale area è adibita a

deposito di materiali edili.

Stato di conservazione

Lo stato di manutenzione è buono in relazione all'epoca di costruzione ed alla

destinazione d'uso, si notano tuttavia nei soffitti e nelle pareti del piano secondo

consistenti tracce di pregresse infiltrazioni di acqua dalla copertura. Per una migliore

visione si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia dell'arch.

Andrea Checcucci.

IDENTIFICAZIONI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze l'unità produttiva di cui sopra è censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Certaldo in conto a [REDACTED]

[REDACTED] e identificata

come segue:

- per l'immobile:

o foglio di mappa 28, particella 129, categoria D/8 , consistenza mq. 773,

superficie catastale mq. 849, rendita € 7.672,00

- per i terreni;

o foglio di mappa 28, particella 131, qualità seminativo arboreo, mq. 810

o foglio di mappa 29, particella 538, qualità seminativo arboreo, mq. 905

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Immobile in Comune di Certaldo Via delle Regioni 30 F. 28, p.la 129, cat. D/8

Il fabbricato di cui si discute è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n. 2011 del

10.07.1968 e successiva Variante in corso d'opera L.E. n. 2254 del 1.03.1969;

successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 2885 del 26.10.1972 riferita a variazione ed ampliamento del fabbricato;

- Licenza Edilizia n. 3316 del 6.11.1975 riferita a esecuzione di lavori di sopraelevazione del fabbricato adibito a mostra di materiali edili;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3964/00/1904 del 17.07.1991 riferita alla costruzione di tettoia per il ricovero di materiali per l'edilizia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3965/00/1905 del 17.07.1991 riferita alla realizzazione di tettoia per il deposito di materiali per l'edilizia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3966/00/1906 del 17.07.1991 riferita alla realizzazione di tettoie per il deposito di materiali edili;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3967/00/1907 del 17.07.1991 riferita alla variante in corso d'opera in difformità alla L.E. 2011/68 e variante n. 2254/69;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3968/00/1908 del 17.07.1991 riferita all'aumento d'altezza nel piano seminterrato in difformità alla L.E. 2011/68 e successiva variante;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3969/00/1909 del 17.07.1991 riferita alla costruzione di tettoie per il deposito di materiale edile;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3970/00/1910 del 17.07.1991 riferita all'ampliamento della tettoia adiacente al fabbricato principale realizzata in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72 e variante n. 2254/69;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3971/00/1911 del 17.07.1991 riferita alla

	variante incorso d'opera relativa al piano primo realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72;	
	- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3972/00/1912 del 17.07.1991 riferita all'ampliamento al piano primo in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72;	
	- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3973/00/1913 del 17.07.1991 riferita all'esecuzione delle opere di cui alla Variante in corso d'opera per la realizzazione del piano secondo in difformità dalla Licenza Edilizia n. 3316/75;	
	-- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3974/00/1914 del 17.07.1991 riferita all'aumento di altezza in difformità dalla Licenza Edilizia n. 3316/75;	
	- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 9/2004 del 20.04.2004 per realizzazione centrale termica, apertura porta e modifica due porte di edificio commerciale.	
	All'esito del confronto fra lo stato dei luoghi compiuto nel corso del sopralluogo ed i contenuti delle pratiche edilizie sopra sinteticamente richiamate, NON sussiste la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile in forza della difformità riferita alla modifica degli spazi interni (tramezzi degli uffici al piano terreno non più esistenti) nonché della carenza del titolo riferito alla demolizione di due delle tettoie non più esistenti nel resede esclusivo (porzione tergale rispetto al fabbricato).	
	Terreni in Comune di Certaldo via delle Regioni	
	Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8.01.2021 dal Comune di Certaldo indica le destinazioni dei terreni in esame come di seguito riportato:	
	- F. 28, p.lla 131: nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in sottozona <D1.b> Ambito Produttivo di Ristrutturazione, di Saturazione e Densificazione21; nel Piano Operativo adottato, nel morfotipo <TPS1> Tessuto a Proliferazione Produttiva Lineare, (corrispondente alla zona omogenea 'D' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);	
	- F. 28, p.lla 538: nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in parte in	

sottozona <B2> Ambito Urbano ad Impianto di Recente Datazione e in parte in

sottozona <D1.b> Ambito Produttivo di Ristrutturazione, di Saturazione e

Densificazione; nel Piano Operativo adottato, in parte nel morfotipo urbano <TR8>

Tessuto Lineare (a pettine o ramificato), (corrispondente alla zona omogenea "B" del

D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte nel morfotipo <TPS1> Tessuto a Proliferazione

Produttiva Lineare, (corrispondente alla zona omogenea "D" del D.M. 2 aprile 1968 n.

1444).

Il Certificato precisa che nelle particelle sopra indicate devono essere rispettate le

prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con

Del. C.C. n. 66 del 29.07.2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20.1.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per l'Immobile:

F. 28, p.lla 129, cat. D/8 la visura catastale storica del bene riporta l'indicazione dei

seguenti Atti:

- Atto di acquisto di [REDACTED] del 27.05.2004 Notaio Pansa

Longobardo rep. 82022;

- Atto per Fusione di Società per Incorporazione del 7.11.2016 Notaio

Capodarca rep. 8214.

Per i Terreni:

con Atto Notaio Pansa Longobardo del 25.01.2005 (rep. 92770, racc. 5798, registrato a

Empoli il 30.01.2005 al n. 485) i Sigg.ri [REDACTED] vendevano

alla soc. [REDACTED] il bene così descritto:

o appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 810 e reali mq 802"

rappresentato catastalmente nel F. 28, p.lla 131.

Con Atto Notaio Pansa Longobardo del 21.10.2005 (rep. 102720, racc. 6507) i Sigg.ri

vendevano alla soc. [REDACTED] il bene così descritto:

o appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 905 e reali mq 926

classificato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Certaldo in zona D1

rappresentato catastalmente nel F. 28, p.lla 538.

L'immobile piano primo e sottosuolo e i due terreni risultano occupati dalla società

[REDACTED] per le proprie attività commerciali in forza di un contratto di affitto

d'azienda sottoscritto con la società fallita [REDACTED]

[REDACTED] il 27 luglio 2020; ma, in ragione del contenuto del detto contratto la

conduttrice si è impegnata e obbligata a rilasciare i locali liberi da persone e cose nel

termine di mesi sei dalla richiesta di rilascio.

ELENCO GRAVAMI SUI BENI IMMOBILI

dall'esame dei pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Livorno - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione

AI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CERTALDO e precisamente:

l'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 28, p.lla 129, cat. D/8;

rendita € 7.672,00; via delle Regioni n.c. 30, piano seminterrato, terreno, primo e

secondo con annessi terreni rappresentati al Catasto Terreni nel F. 28, p.lla 131 Qualità

Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 810 mg, redd. dom. € 4,812 redd. Agr. 2,51 e nel F.

28, p.lla 538, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 905 mg, redd. dom. € 5,38,

redd. Agr. 2,80, questo risulta di proprietà della [REDACTED] Cooperativa Lavoratori

[REDACTED] ad essa pervenuta con atto di Fusione per incorporazione della

Società [REDACTED] ricevuto dal Notaio Capodarca Paola Repertorio 8214/7141 del

07/11/2016, in seguito alla seguente:

Trascrizione del 05/12/2016 - Registro Particolare 6718 Registro Generale 9415

A seguito del fallimento della

stata eseguita la trascrizione della

sentenza dichiarativa di fallimento in data 23/6/2021, , Registro Particolare 4070

Registro Generale 5577 risultano

le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca per €. 1.200.000,00 a favore Banca Toscana spa in forza di atto di

mutuo ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio 82023/5150 del

27/05/2004 Iscrizione del 10/06/2004 - Registro Particolare 1208 Registro Generale

5350 grava unità immobiliare rappresentata al catasto fabbricati nel Foglio 28 dalla

part. 129 (doc. 21).

- Ipoteca per €. 400.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Firenze spa in

forza di atto di mutuo ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio

99355/6230 del 28/06/2005 Iscrizione del 06/07/2005 - Registro Particolare 1519

Registro Generale 6022 grava unità immobiliare rappresentata al catasto fabbricati nel

Foglio 28 dalla part. 129 e al catasto terreni nel Foglio 28 dalla part. 131 (doc. 22).

- Ipoteca per €. 400.000,00 a favore Banca di Cambiano in forza di atto di mutuo

ricevuto dal Notaio Capodarca Paola Repertorio 4868/4257 del 27/12/2012 Iscrizione

del 31/12/2012 - Registro Particolare 1214 Registro Generale 9030 grava unità

immobiliare rappresentata al catasto terreni nel Foglio 28 part. 131 e part. 538

Il bene è posto in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla L.

n.47/85 ed a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e più in

generale alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai

regolamenti che disciplinano la materia; eventuali adeguamenti alle prescrizioni di

legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) 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.

La vendita è soggetta ad imposta Iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Attualmente, trattandosi di immobile strumentale, la vendita è soggetta ad IVA per opzione art. 10 1° comma lettera d) del DPR 633/1972, e ad essa è applicabile il "reverse charge" art. 17, 6° comma, DPR 633/72, oltre imposta ipotecaria e catastale (rispettivamente 3% e 1%).

La vendita con incanto si terrà alle condizioni di seguito descritte:

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).

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 Masaccio n. 187, 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 "FALLIMENTO N.78/2021";

- 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, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione

dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari

alla base d'asta;

- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta,

non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà

comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione

dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a

tutti gli effetti.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La vendita con incanto si terrà alle condizioni di seguito descritte:

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio

Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio 187 il giorno 15 luglio 2025

alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- 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 blackout informatico e la conseguente impossibilità di

effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

➤ **Prezzo base d'asta è stabilito in Euro 1.031.250,00 (euro un milione trentunomila duecentocinquanta/00);**

➤ **Offerta minima residuale: Euro 773.437,50 (euro settecento settanta tremila**

quattrocentotrenta sette/50);

➤ **Aumento minimo per successive offerte al rialzo: euro 15.000,00**

(quindici/100);

➤ **Deposito cauzionale: euro 103.125,00 (cento tremila centoventicinque/100).**

L'aggiudicatario dovrà versare alla Curatela il saldo prezzo pari alla differenza tra il definitivo prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale già versato di euro

103.125,00 (cento tremila centoventicinque/100), in un'unica soluzione, **entro novanta**

giorni dall'aggiudicazione provvisoria tramite assegno circolare non trasferibile

intestato al Fallimento n° 78/2021 o con bonifico bancario da accreditare sul conto

corrente intestato alla procedura concorsuale il cui IBAN è il seguente: **IT 90 Q 08673**

02803 000000336208. Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà

recarsi, entro le ore **12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta**

(sabato escluso) ovvero entro le ore 12:00 del giorno 14 luglio 2025, presso lo studio

del Notaio Incaricato Vincenzo Gunnella, in Firenze, via Masaccio n. 187, 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.

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^ comma L.F., e solo

previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo

di 90 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° 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

Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre

spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento,

voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) 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.

La vendita è soggetta ad imposta Iva, con applicazione delle disposizioni e delle

aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Attualmente, trattandosi di immobile strumentale, la vendita è soggetta ad IVA per

opzione art. 10 1° comma lettera d) del DPR 633/1972, e ad essa è applicabile il

"reverse charge" art. 17, 6° comma, DPR 633/72, oltre imposta ipotecaria e catastale

(rispettivamente 3% e 1%).

Il Notaio ricevente la domanda provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c.,

annotando anche data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma,

c.p.c..

* * *

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490

c.p.c. - comma 1 e che il Curatore provveda, quindi, a pubblicare un estratto della

presente ordinanza (avviso di vendita):

o almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul Portale delle Vendite

Pubbliche;

o almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul bollettino ISVEG di Firenze e

sul suo sito web;

o almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul sito web

www.astegiudiziarie.it, ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore.

o almeno 30 giorni prima della data dell'asta, sul quotidiano La Nazione

Edizione Nazionale;

- che il Curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall.,

notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque

muniti di privilegio speciale sull'immobile (Lotto Unico), anche a mezzo Posta

Elettronica Certificata;

- che sia consentita la visita dell'immobile posto in vendita.

Firenze, ____/____/2025

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.sa Rosa Selvarolo