

**BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI UN FABBRICATO RURALE E  
ALCUNI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA  
"SOCIETÀ AGRICOLA MONDEGGI LAPPEGGI S.R.L. CON SOCIO  
UNICO-IN LIQUIDAZIONE"**

Si rende noto che il giorno 9 Luglio 2013, alle ore 9,00, presso lo Studio del Notaio designato Dott. Mario Piccinini, in Firenze, Via de' Martelli n. 7, si svolgerà una gara tramite il sistema delle offerte segrete in busta chiusa per la vendita di un fabbricato rurale e alcuni appezzamenti di terreno posti in Comune di Bagno a Ripoli (Firenze), in seguito meglio descritti, di proprietà della "Società Agricola Mondeggi Lappeggi S.r.l. con socio unico-in Liquidazione", codice fiscale 05126850485, in persona del Liquidatore Dott. Giano Giani con Studio in Empoli, Via Piave n. 64.

**Articolo 1 - Oggetto della vendita**

1.1

ELENCO BENI

**LOTTO 2**

DESCRIZIONE

Fabbricato rurale ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli Località Mondeggi via dell'Africo 2/f oltre a resede di pertinenza di circa mq 670,00 e terreno circostante di 8.673,00 mq.

Fabbricato rurale

L'edificio è composto da:

- un appartamento di superficie utile lorda pari a circa mq. 475,59 distribuito su due piani (P.T. e P1°), per un totale di N. 14 vani oltre servizio, disimpegni ed accessori. Detti locali sono collegati da due vani scala interni all'edificio;
- cantina al piano seminterrato della superficie utile lorda di circa mq. 28,24;
- locali ad uso ripostiglio di superficie utile lorda pari a circa mq 249,00 composti da N. 9 vani distribuiti su due livelli (P.T. e P.1°), oltre ampia loggia al piano terra della superficie utile lorda pari a mq. 43,31;
- Un resede a comune fra le due unità immobiliari sopra descritte di circa mq. 670 (per tale calcolo è stata utilizzata la superficie catastale detraendo l'ingombro in pianta dell'edificio).

#### *Condizioni intrinseche del fabbricato*

L'immobile risulta di remota costruzione e fu ristrutturato nel corso dell'anno 1864 dal Conte Ugolino della Gherardesca (come si rileva dalla lapide sulla facciata principale).

Il fabbricato s'eleva da terra a tetto e si sviluppa al piano seminterrato, terreno e primo, e presenta una conformazione planimetrica ad "L"; le strutture portanti sono in muratura, mentre le tramezzature interne sono in mattoni pieni. La copertura è del tipo a falde inclinate, costituita da travetti di legno, pianelle e laterizio, risulta priva di guaina impermeabilizzante, ed in cattive condizioni di manutenzione, in quanto

sono presenti avvallamenti in vari punti. Le facciate risultano in sufficiente stato di conservazione, anche se in alcune zone l'intonaco risulta mancante o in fase di distacco.

I solai sono in pessimo stato di conservazione e puntellati in varie zone; per la maggior parte risultano in legno e laterizio ed il resto a voltine in mattoni; le scale interne di collegamento sono in pietra.

La pavimentazione risulta per la maggior parte in cotto, mentre la parte destinata a ripostigli, nonché la cantina e la zona di ingresso, risultano in pietra naturale, il tutto in pessimo stato di manutenzione. Gli infissi interni ed esterni risultano assenti o in pessime condizioni. Il fabbricato presenta un taglio abbastanza semplice, con ingresso disimpegno ad ogni piano e rampe di scale laterali di collegamento.

Il piano seminterrato, risulta accessibile dall'interno, tramite scala di collegamento. Tutti i locali sono di buone dimensioni e sufficientemente illuminati ed areati. L'immobile, inoltre, non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono vetusti e non a norma l'impianto elettrico e quello di distribuzione dell'acqua potabile. Complessivamente lo stabile risulta in pessime condizioni, anche se la struttura muraria verticale non presenta particolari lesioni e/o cedimenti.

### Terreno

Trattasi di terreno coltivabile della superficie complessiva di circa 8.673,00 mq., di forma irregolare.

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

### *Fabbricato rurale*

All'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del Comune di Bagno a Ripoli, l'immobile risulta così identificato:

*appartamento:* foglio di mappa 61, particella 57, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 16,5, rendita catastale € 1.022,58, il tutto a seguito dell'introduzione in atti della denuncia di variazione con procedura Do.C.Fa. protocollo n° FI0116285 del 15/04/2010, eseguita per riportare l'esatta consistenza del bene;

*ripostigli al piano terreno e primo e loggia esterna:* foglio di mappa 61, particella 57, sub. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 220, rendita catastale € 420,40 il tutto a seguito dell'introduzione in atti della denuncia di variazione con procedura Do.C.Fa. protocollo n° FI0116285 del 15/04/2010, eseguita per riportare l'esatta consistenza del bene;

*resede esterno (a comune):* foglio di mappa 61, particella 57, sub.3, quale bene comune non censibile ai sub. 1-2, senza rendita catastale, il tutto a seguito dell'introduzione in atti della denuncia di variazione con procedura Do.C.Fa. protocollo n° FI0116285 del 15/04/2010, eseguita per riportare l'esatta conformazione dello stesso.

### *Terreno*

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, il terreno è così identificato:

- foglio di mappa 61, particella 301, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 00 are 05 ca 22 reddito dominicale € 1,75, reddito agrario € 1,35, il tutto a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento catastale eseguito con procedura PREGEO protocollo FI0121066 del 21/04/2010;

- foglio di mappa 61, particella 321, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 00 are 81 ca 51 reddito dominicale € 39,99, reddito agrario € 37,89, il tutto a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento catastale eseguito con procedura PREGEO protocollo FI0215261 del 13/07/2011.

L'immobile è stato dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii con decreto, in data 22 dicembre 2010, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

L'immobile è gravato da ipoteca che sarà cancellata prima della stipula dell'atto pubblico di vendita.

### **LOTTO 3**

#### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli, località Lappeggi, Via del Boscaccio, della superficie complessiva di 4.153 metri quadrati, di forma trapezoidale.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, il terreno è identificato nel Foglio di mappa 42, mappale 1191,

qualità uliveto-vigneto, classe 3, superficie ha 00 are 41 ca 53, reddito dominicale € 8,58, reddito agrario € 7,51, il tutto a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento catastale eseguito con procedura PREGEO protocollo FI0182046 del 16/06/2010.

## **LOTTO 5**

### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli, località Lappeggi, con accesso da Via di Lappeggi, della superficie di circa 16.610 metri quadrati, di forma irregolare.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, il terreno è identificato da due mappali:

- Foglio di mappa 59, mappale 43, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 57 ca 10, reddito dominicale € 17,69, reddito agrario € 10,32;
- Foglio di mappa 59, mappale 44, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 01 are 09 ca 00, reddito dominicale € 11,26, reddito agrario € 8,44.

## **LOTTO 7**

### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli, località Lappeggi, Via di Lappeggi, della superficie complessiva di 960 metri

quadrati, di forma irregolare.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, il terreno è identificato nel Foglio di mappa 59, mappale 376, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 09 ca 60, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,74, il tutto a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento catastale eseguito con procedura PREGEO protocollo FI0182047 del 16/06/2010.

#### **LOTTO 9/B:**

##### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli, località Capannuccia, di 10.476 metri quadrati.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, il terreno è identificato nel Foglio di mappa 67, mappale 513, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1 are 04 ca 76, reddito dominicale € 21,64, reddito agrario € 13,53, il tutto a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento catastale eseguito con procedura PREGEO protocollo FI0225177 del 2/08/2010.

#### **LOTTO 10**

##### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo della superficie complessiva di 5.489,00

mq. di forma irregolare ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli Loc.

Lappeggi Via del Boscaccio.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

All'Agencia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, il terreno è identificato nel foglio di mappa 42, particella 1194, qualità uliveto-vigneto, classe 3, superficie ha 00 are 54 ca 89 reddito dominicale € 11,34, reddito agrario € 9,92 il tutto a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento catastale eseguito con procedura PREGEO protocollo FI0225176 del 2/08/2010.

Si fa avvertenza che

Le unità immobiliari verranno vendute, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esse attualmente si trovano, salva la presenza di eventuali aventi diritto alla prelazione agraria che la esercitino previa debita documentazione, del che la Società Venditrice non è in grado di fornire notizia alcuna.

### **Articolo 2 - Prezzo base ed altri oneri**

#### 2.1

Le unità immobiliari sono poste in vendita ai seguenti prezzi base, oltre oneri fiscali:

Lotto	N°	2	-	Prezzo	Base	Euro	850.160
-------	----	---	---	--------	------	------	---------

(ottocentocinquantamilacentosessanta);

Lotto N° 3 - Prezzo Base Euro 90.000 (novantamila);



Lotto N° 5 - Prezzo Base Euro 103.500 (centotremilacinquecento);

Lotto N° 7 - Prezzo Base Euro 31.500 (trentunomilacinquento);

Lotto N° 9/B - Prezzo Base Euro 76.500 (settantaseimilacinquecento);

Lotto N° 10 - Prezzo Base Euro 99.000 (novantanovemila);

## 2.2

Gli aumenti minimi dovranno essere di importo pari all' 1% (uno per cento) del prezzo base d'asta.

## 2.3

Tutte le spese ed imposte di trasferimento e di ogni altro genere relative o conseguenti alle vendite saranno a carico degli aggiudicatari acquirenti.

### **Articolo 3 - Modalità di partecipazione alla gara**

#### 3.1

La gara per l'acquisto dei Lotti 7-9/B è riservata esclusivamente ai soggetti proprietari dei terreni o immobili confinanti con i terreni oggetto di vendita, i quali, entro il giorno antecedente alla data fissata per lo svolgimento della gara, dovranno rilasciare una dichiarazione in tal senso.

La gara per l'acquisto dei Lotti 2-3-5-10 è accessibile a tutti.

#### 3.2

L'offerta, presentata in nome proprio ed in regola con le norme sul bollo, è vincolante, non è modificabile né revocabile da parte dell'offerente, dovrà essere sottoscritta e corredata dalla fotocopia di un documento di identificazione del sottoscrittore.

### 3.3

Gli interessati all'asta dovranno presentare una singola domanda per ogni Lotto. La domanda può essere presentata anche tramite un procuratore speciale. In tal caso alla domanda deve essere allegato l'originale della procura speciale.

### 3.4

L'offerta dovrà essere indirizzata a "Società Agricola Mondeggi Lappeggi S.r.l. con socio unico-in Liquidazione", presso il Notaio designato Dott. Mario Piccinini con studio in Firenze, Via de' Martelli n. 7.

L'offerta con l'indicazione del prezzo, è contenuta in una busta chiusa che dovrà essere indirizzata come sopra precisato e dovrà recare la seguente indicazione: "Offerta per acquisto immobile in Bagno a Ripoli (FI), Lotto N° ..."...

Per ciascun lotto l'offerta non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato al punto 2.1 aumentato dell' 1% (uno per cento).

### 3.5

La busta dovrà contenere anche un assegno circolare "NON TRASFERIBILE" intestato a "Società Agricola Mondeggi Lappeggi S.r.l. con socio unico-in Liquidazione", pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base a titolo di cauzione.

### 3.6

La busta contenente l'offerta e l'assegno dovrà essere consegnata allo

Studio del Notaio designato per l'espletamento della gara entro le ore 12,30 (dodici virgola trenta) del giorno antecedente la data stabilita per l'apertura delle buste ai fini delle aggiudicazioni del rispettivo Lotto.

In alternativa la busta potrà essere spedita all'indirizzo del Notaio designato mediante raccomandata con avviso di ricevimento a cura e rischio dell'offerente e l'offerta sarà ritenuta valida soltanto se perverrà presso lo Studio del Notaio designato entro il termine e l'ora sopra indicati.

#### **Articolo 4 - Svolgimento della gara**

##### 4.1

L'apertura delle buste avverrà pubblicamente presso lo Studio del Notaio designato nel giorno 9 Luglio 2013 ore 9,00.

##### 4.2

Sarà dichiarato vincitore della gara e aggiudicatario l'offerente che avrà presentato l'offerta di importo più alto, senza alcuna successiva gara tra gli offerenti e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'art. 584 c.p.c.

##### 4.3

Nel caso in cui vi siano più offerenti che abbiano indicato lo stesso importo, si procederà a nuova gara, seduta stante, soltanto tra i pari offerenti ove siano tutti presenti, con aumenti palesi e minimi di Euro 1.000.= (mille) o multipli di Euro 1.000.= (mille).

Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre

minuti dalla precedente offerta.

#### 4.4

Nel caso in cui tutti o alcuni degli offerenti lo stesso importo non siano presenti all'apertura delle buste il Liquidatore provvederà ad informarli dell'esito della gara mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con invito a partecipare, limitato ai suddetti offerenti, ad una nuova gara della quale è indicata la data, dinanzi allo stesso Notaio designato che verrà indetta il quindicesimo giorno feriale successivo, con aumenti palesi e minimi di Euro 1.000.= (mille) o multipli di Euro 1.000.= (mille).

Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. In assenza degli offerenti a detta ultima gara o di rifiuto degli stessi a presentare offerte palesi in aumento rispetto a quelle di pari importo già presentate, si provvederà all'aggiudicazione fra i pari offerenti mediante estrazione a sorte curata dal Notaio designato.

#### 4.5

Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal Notaio designato e, contestualmente, verrà restituito ai non aggiudicatari il deposito per cauzione .

### **Articolo 5 - Modalità e condizioni di pagamento**

#### 5.1

Entro il termine di quaranta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione dovrà essere versato un anticipo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione; versamento da porsi in essere a mani del Liquidatore con assegno circolare non trasferibile intestato a "Società Agricola Mondeggi Lappeggi Srl con socio unico-in liquidazione".

Nel caso di mancato versamento dell'anticipo nel termine stabilito, la "Società Agricola Mondeggi Lappeggi Srl con socio unico-in liquidazione" avrà diritto di incamerare il deposito cauzionale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare l'atto di compravendita dopo il versamento dell'acconto del 20% (venti per cento), tale importo sarà incamerato dalla "Società Agricola Mondeggi Lappeggi S.r.l. con socio unico-in Liquidazione" unitamente al deposito cauzionale.

## **Articolo 6 - Trasferimento della proprietà degli immobili**

### 6.1

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo, a mezzo dello stesso Notaio designato per la gara, entro trenta giorni dalla data di versamento dell'intero prezzo, che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

### 6.2

La cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli resta a carico e spese della liquidazione e l'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo

alla stipula dell'atto di vendita, salvi i divieti di legge.

### **Articolo 7 - Pubblicità della gara**

#### 7.1

L'avviso di vendita degli immobili sarà pubblicizzato sul sito internet della Provincia di Firenze ([www.provincia.fi.it](http://www.provincia.fi.it)).

### **Articolo 8 - Informazioni**

#### 8.1

Per ulteriori informazioni inerenti alle modalità delle operazioni preliminari di aggiudicazione, nonché quelle inerenti alle operazioni degli incanti ed alle modalità dell'atto di compravendita, l'interessato potrà rivolgersi presso l'ufficio del Notaio Mario Piccinini (tel. 055/215559 - fax 055/290852), nel periodo antecedente la data stabilita per ogni rispettiva operazione.

Per visitare i beni dei singoli lotti, l'interessato potrà prendere accordi con il sottoscritto Liquidatore Dott. Giano Giani (tel. 0571/82376 fax 0571/82117).

Il Liquidatore Dott. Giano Giani