



TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO N. 171/2019

GIUDICE DELEGATO: dott. Cristian Soccia

CURATORE: Dott. Gianfranco Caselli

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.;

- visto il programma di liquidazione approvato;

- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita

senza incanto del compendio immobiliare di proprietà del fallimento n. 171/2019,

individuato nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dal

curatore nell'istanza che precede;

- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la

documentazione ipocatastale;

- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

ORDINA

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

Dei beni immobili inseriti nei lotti di seguito indicati di proprietà del fallimento n.

171/2019:

Lotto n. 1

Perizia di riferimento "C" n. 1



Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti e spazi condominiali, più precisamente:

- Locale di Sgombero: Unità Immobiliare adibita a locale di sgombero posta al piano seminterrato e terra, del medesimo fabbricato B e precisamente, il locale di sgombero avente accesso da scala esclusiva posta a sinistra della rampa carrabile comune, costituita da un unico locale con scala d'accesso, della superficie di mq 21,30.

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel Foglio di Mappa n. 15, P.la n. 1380, Sub. **536**, piano S1-T, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale.

-Area urbana: Unità Immobiliare adibita ad area di passaggio posta al piano terra, esterna al fabbricato B, l'area risulta posta a sinistra dalla scala di accesso al sopra riportato locale di sgombero. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel Foglio di Mappa n. 15, P.la n. 1380 Sub. **572**, piano T, Categoria F1 area urbana, consistenza mq. 27, priva di Rendita Catastale.

Stato di possesso: libero occupato da cose.

PREZZO BASE LOTTO n. 1: euro = 12.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 9.000,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO: euro = 1.000,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

Lotto n. 2

Perizia di riferimento "C" n. 2



Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti e spazi condominiali, più precisamente:

-Posto Auto Scoperto: Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il secondo posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel Foglio di Mappa n. 15, P.IIa n. 1380 Sub. **562**, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86.

Stato di possesso: libero.

PREZZO BASE LOTTO n. 2: euro = 6.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 4.500,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO: euro = 500,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Lotto n. 3

Perizia di riferimento "C" n. 3

Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti e spazi condominiali, più precisamente:

-Posto Auto Scoperto: Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il terzo posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto. Il bene è



rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel Foglio di Mappa n. 15, P.lla n. 1380 Sub. **563**, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86.

Stato di possesso: libero.

PREZZO BASE LOTTO n. 3: euro = 6.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 4.500,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO: euro = 500,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Lotto n. 4

Perizia di riferimento "C "n. 4

Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti e spazi condominiali, più precisamente:

-Posto Auto Scoperto: Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il quarto posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel Foglio di Mappa n. 15, P.lla n. 1380 Sub. **564**, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86.

Stato di possesso: libero.

PREZZO BASE LOTTO n. 4: euro = 6.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 4.500,00



CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO: euro = 500,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Lotto 5

Perizia di riferimento "D"

piena proprietà delle seguenti unità immobiliari poste in Comune di Montespertoli, frazione Martignana, Via Orme, facenti parte di un complesso immobiliare di nuova costruzione composto da un unico fabbricato, e precisamente:

-Locale di Sgombero (Perizia di riferimento "D" n.1): Unità immobiliare

composta da un unico locale della superficie di circa mq. 22,5.

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 44, particella 388, subalterno 13, via Orme, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.14, della superficie catastale totale di mq. 19, rendita catastale euro 35,43.

Stato di possesso: libero.

- Area Urbana (Perizia di riferimento "D" n.2): area adibita a resede esterno-

terreno, della superficie catastale di circa mq. 50,

Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 44 particella 388 subalterno 38, Via Orme, piano T, categoria F1 area urbana, consistenza mq. 50, priva di rendita catastale

Stato di possesso: libero.

- Terreno (Perizia di riferimento "D" n.3): terreno di forma triangolare,

identificato al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa 44 particella 389 qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie Catastale di mq. 50, Reddito



Dominicale €. 0,15 e Reddito Agrario €. 0,09,

Stato di possesso: occupato senza titolo.

- Terreno (Perizia di riferimento "D" n.4): terreno di forma trapezoidale,

avente accesso sia da via Orme, identificato al Catasto Terreni del Comune di

Montespertoli nel foglio di mappa 44 particella 390 qualità Seminativo, Classe 3, della

Superficie Catastale di mq. 270, Reddito Dominicale €. 0,84 e Reddito Agrario €. 0,49.

Stato di possesso: libero.

PREZZO BASE LOTTO n. 5: euro = 8.400,00

OFFERTA MINIMA: euro = 6.300,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO: euro = 1.000,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

Lotto 6

Perizia di riferimento "E"

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreni agricoli di forma irregolare, della

superficie catastale complessiva di circa mq. 456, posti in Montespertoli, frazione

Martignana via Verdigliana e precisamente:

- Terreni: (perizia di riferimento "E" n. 1): n. 3 unità immobiliari di piccole

dimensioni poste principalmente in zona declive, situate a confine tra altre p.lle di altra

proprietà. Identificate al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio di mappa

45 p.lle 81, 83 e 85 della superficie catastale complessiva di circa mq. 15.

-Area Urbana e Terreno: (perizia di riferimento "E" n.2): n. 2 unità

Immobiliari poste principalmente in zona declive, adibite in parte a strada inghiaiaata ed



in parte a resede esterno/giardino, delimitate in parte da pali in ferro con rete plastificata e siepe ed in parete da cancello carrabile in ferro. L'area urbana è Identificata al catasto fabbricati del Comune di Montespertoli al foglio di mappa 45 p.lla 90, mentre il terreno è identificato al catasto terreni del Comune di Montespertoli al foglio di mappa 45 p.lla 93. La superficie, catastale complessiva e di circa mq. 441, su cui grava servitù di passo carrabile e pedonale per l'accesso ad altre unità immobiliari. L'area ed il terreno risultano utilizzati senza titolo.

PREZZO BASE LOTTO n. 6: euro = 21.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 15.750,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO: euro = 1.000,00

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. 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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.



I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti che **fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.**

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, **si rimanda alle perizie in atti**, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Si precisa che la consegna del bene è prevista entro dodici mesi dalla firma del decreto di trasferimento.

REGIME FISCALE, ONERI FISCALI E SPESE

La vendita dei Lotti 1 è soggetta a IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno comunque vigenti al decreto di trasferimento, in quanto trattasi di



immobili in corso di costruzione

La vendita dei Lotti 2-3-4 è soggetta a IVA, per opzione del cedente, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno comunque vigenti al decreto di trasferimento.

La vendita dei Lotti 5-6 è soggetta ad imposta di registro.

Gli oneri fiscali (Iva, registro, 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 per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.), comprese le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli **sono a carico dell'acquirente.**

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12,00 **del giorno antecedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste**, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, **offerta di acquisto in bollo (euro 16,00) in busta chiusa.**

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 171/2019" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.



L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

Essa deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una **società o un soggetto diverso persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del **lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima indicata per i singoli lotti;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle



Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Il Cancelliere ricevente l'offerta 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.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno**

17 dicembre 2024, ore 12,00

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Firenze.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

- Nel caso di presentazione di un'**unica offerta, uguale o superiore al prezzo base**, si procederà al suo accoglimento;
- in presenza di **più offerte**, si procederà immediatamente alla **gara** tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio indicato nei singoli lotti;
- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state



presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);

- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 120° giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo mail, PEC o raccomandata A.R., l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

TRASFERIMENTO DEL BENE

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, 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 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.



Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, l. fall.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a " **Fallimento n. 171/2019**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il " **fondo spese**", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal



Curatore.

E'applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

DISPONE

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

- comma 1;

- che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza

(avviso di vendita):

- almeno **45 giorni prima** della data di apertura delle buste sul quotidiano "**LA**

NAZIONE" e sul **B.U.A.G** (bollettino ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze, Prato

e Pistoia);

- almeno **45 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web

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

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

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

muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile;

- che sia consentita la visita degli immobili posti in vendita a tal fine incaricando il CTU

Geom. Daniele Giuntoli;

- che il curatore si avvalga eventualmente, per la predisposizione della documentazione

di vendita e per la promozione della stessa, dei servizi resi dalla società "**Rete Aste S.r.l.**"

previa presentazione di preventivo di spesa per gli eventuali servizi che saranno richiesti

e con pagamento dopo l'incasso del saldo prezzo.



Firenze, 23 settembre 2024

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Cristian Soscia