

# TRIBUNALE DI FIRENZE

## SEZIONE FALLIMENTARE

### GIUDIZIO DI DIVISIONE BENI IMMOBILI INDIVISI

N.R.G. 283/2021 (R.F. 76/2017)

GIUDICE DELLA DIVISIONE: Dott.ssa Rosa Selvarolo

## AVVISO DI VENDITA

Si avvisa che si procederà alla **vendita senza incanto il 19/12/2024 ore 12:00**

dei seguenti beni immobili in comproprietà tra la società fallita (RF 76/2017) e la cooperativa edificatrice La Traversa soc. coop. per i beni di cui al lotto 4 costituito dall'area scoperta ubicata nel Comune di Montelupo Fiorentino in località la Torre, tra via Giordano Bruno, via della Torre ed il fiume Arno, individuata al Catasto dei Terreni al foglio di mappa 9:

- **particella 2015**: porzioni AA (qual. seminativo arborato, classe 1, superficie 655 mq, redd. dom. € 4,14, redd. agr. € 2,54) e AB (qual. vigneto, classe 1, superficie 2.300 mq, redd. dom. € 24,45, redd. agr. € 19,01);
- **particella 2018**: porzioni AA (qual. seminativo arborato, classe 2, superficie 1.021 mq, redd. dom. € 5,17, redd. agr. € 3,16) e AB (qual. vigneto, classe 1, superficie 700 mq, redd. dom. € 7,44, redd. agr. € 5,78);
- **particella 2132**: qual. seminativo arborato, classe 1, superficie 8.250 mq, redd. dom. € 52,19 redd. agr. € 31,96.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appezzamento di terreno, di forma irregolare, compreso nel tessuto urbano, ma ad oggi non edificabile. Secondo quanto indicato dalle risultanze catastali, l'area si sviluppa per una superficie complessiva di 12.926 mq.

Ad eccezione di alcuni tratti confinanti con il resede delle unità abitative prospicienti, non risultano presenti sul posto elementi di recinzione e delimitazione della proprietà.

La particella 2015 ha una superficie di 2.955 mq ed è interamente coltivata a vigneto. In totale sono presenti circa una trentina di filari di vite, di lunghezza variabile fino ad un massimo di 32 ml.

Il piano di campagna della particella 2015 risulta rialzato di circa 1/1,5 m rispetto sia alla pubblica via, che al resto della proprietà. Il resto dell'appezzamento, coltivato a seminativo, è costituito dalle particelle 2018 e 2132, che secondo le risultanze catastali si estendono rispettivamente per 1.721 e 8.250 mq.

Nella particella 2018, lungo il confine nord/ovest, è presente un filare costituito da alcune piante di ulivo. Ad eccezione del salto di quota, l'intera proprietà risulta a giacitura pianeggiante.

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio descritto nella CTU in atti redatta dall'Arch. Roberto Sozzi, la quale fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi nonché per la loro situazione di fatto e di diritto. La CTU è consultabile presso la Cancelleria Fallimentare, lo studio del Curatore, Dott.ssa Gaia Ceccherini, il Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il lotto risulta occupato senza titolo.

### **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 terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente all'immobile in vendita.

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.

### **SPESE ED ONERI FISCALI**

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.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

**La vendita sarà soggetta a imposizione diretta o indiretta secondo quanto previsto dalla normativa vigente.**

In caso di variazione delle imposte e altri oneri per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per imposte e oneri 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**. Si invita a verificare, preliminarmente, sul portale del Tribunale <http://www.tribunale.firenze.giustizia.it> le modalità di accesso alle Cancellerie e la prenotazione di appuntamenti.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo minimo ovvero del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n. 76/2017" che dovranno essere inseriti nella busta medesima, unitamente ad una loro fotocopia.

**Lotto 4:**

**PREZZO BASE: euro 32.000**

**OFFERTA MINIMA: euro 28.000**

**CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo minimo ovvero del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00**

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 da 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 **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data dell'accoglimento.
- 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° c., c.p.c.

#### **DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 19/12/2024 alle ore 12:00** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento e responsabile del giudizio di divisione, 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 pari agli importi sopra indicati;

qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo minimo, 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 minimo), 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 minimo).

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 responsabile del giudizio di divisione, salvo l'immissione in possesso prevista dall'art. 574 comma 1 secondo periodo C.P.C.

### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento 76/2017 con il seguente IBAN IT70D0881105463000000703146 e l'importo dovrà essere visibile sul conto corrente 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.

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

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

Maggiori informazioni presso il curatore Dott.ssa Commercialista Gaia Ceccherini oppure sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Firenze, 23/09/2024

Il Funzionario Giudiziario