



TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO N. 779/98

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CRISTIAN SOSCIA

LIQUIDATORE DEI BENI: DOTT.SSA DANIELA MORONI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. ALBERTO ZUCCHI

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;

- vista la sentenza N. 841/99 del Tribunale di Firenze di omologazione del Concordato Preventivo N. 779;

- visti i verbali delle precedenti aste deserte;

- ritenuto opportuno procedere alla vendita SENZA INCANTO del residuo fondo commerciale posto nell'abitato di Campi Bisenzio (FI) in via Siena n. 9a e delle due cantine poste in Lastra a Signa (FI) in via del Giglio n. 62;

- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima redatta dall'Arch. Enzo Cancellieri, asseverata da giuramento in data 21 giugno 2010 e la "errata corrige" del 14 novembre 2016 per l'immobile in Campi Bisenzio e la perizia dell'Arch. Francesco Chirchirillo;

ORDINA

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

per il giorno

16 luglio 2026 alle ore 11,30

nell'ufficio del Giudice Delegato al Concordato Preventivo, presso il Tribunale



di Firenze (Palazzo di Giustizia, Viale Guidoni N° 61, 4° piano) del seguente bene immobile:

LOTTO I° CAMPI BISENZIO: fondo ad uso commerciale posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), via Siena N° 9a, composto da un grande ambiente di forma rettangolare con annessi locale di servizio/magazzino, due piccoli WC con in mezzo unico disimpegno nonché locale ripostiglio già adibito a centrale termica. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di mappa 13, particella 1243 sub. 178, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 220, rendita euro 7.419,42 (planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi). Il bene è concesso in comodato gratuito con impegno del comodatario a lasciare i locali al momento della vendita.

LOTTO II° LASTRA A SIGNA: numero due cantine al piano interrato di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Lastra a Signa in via del Giglio 62, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa al foglio 27, particella 488, sub.39 di mq. 13,72 (nella planimetria catastale emerge una discordanza nella numerazione del subalterno), rendita 32,54 e sub. 40 di mq. 11,69, rendita 27,89. Le due cantine sono libere.

~~*~*~*~*~*~*

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.

Il bene immobile in Campi Bisenzio è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Enzo Cancellieri, asseverata da giuramento in data 21 giugno 2010 ed errata corrige del 14 novembre 2016, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto. Le cantine in Lastra a Signa sono descritte nella perizia di stima redatta dall'Arch. Chirchirillo in data 21 maggio 1998, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dei beni 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.

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** (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'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura concorsuale.

La società concordataria manifesta fin da ora l'opzione per l'imposizione IVA.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente l'udienza fissata** per l'apertura delle buste, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, **offerta di acquisto in bollo 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 "**Concordato Preventivo N. 779**" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

LOTTO I° CAMPI BISENZIO

PREZZO BASE: euro 73.125,00.=(settantatremilacentocinquante/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): euro 54.843,75.=

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO II° LASTRA A SIGNA

PREZZO BASE: euro 9.750,00.=(novemilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): euro 7.312,50.=



CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

*O*O*O*O*O*

Le offerte **sono irrevocabili** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Le offerte devono 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 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 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° comma, c.p.c..

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte **all'udienza fissata per il giorno, alle ore**, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Firenze viale Guidoni, 61, 4° piano.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

- Per ciascun lotto, nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;

- per ciascun lotto, 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 all'importo di **euro 2.000,00 (duemila/00) per il**

Lotto I° Campi Bisenzio ed euro 500,00 (cinquecento/00) per il Lotto II° Lastra a Signa.

- 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, con raccomandata a.r. (o PEC), 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 dal parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il liquidatore dei beni 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 **"Concordato Preventivo N. 779"** 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 Liquidatore dei beni.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del liquidatore dei beni 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



Liquidatore dei beni.

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 Liquidatore dei beni quale "fondo spese".

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. - comma 1";

- che la presente ordinanza di vendita sia pubblicata per estratto a cura del Cancelliere:

➤ almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano La Nazione, eventualmente su altri quotidiani a scelta del liquidatore dei beni;

➤ almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astalegale.net

- che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall., venga notificato un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Firenze, 8 maggio 2026

IL GIUDICE DELEGATO

Cristian Soscia