



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZ. V CIVILE**

**COLLEGIO FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 147/2020**

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. ssa Rosa Selvarolo

**CURATORE:** Rag. Nicola Giorgetti

**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. 147/2020, 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**

del seguente bene immobile di proprietà del fallimento n. 147/2020:

### **Lotto unico**

Piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da fabbricati e lotti di terreni edificabili sito nel comune di Scandicci, frazione San Vincenzo a Torri, costituenti il piano di recupero relativo all'area di riqualificazione RQ12b "Ex Centro Zootecnico Le Palle", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 27 novembre 2008 e definitivamente approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 51 del 7 Aprile 2009, che ha peraltro determinato le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano di recupero ed allo stesso connesse funzionalmente, fra cui la realizzazione della viabilità interna alla lottizzazione e la realizzazione di una modifica di tracciato, nel tratto della Strada Provinciale "Val di Pes" fronte stante l'area d'intervento nonché le opere a servizio e di arredo urbano relative alle precedenti opere.

I fabbricati e i terreni costituenti il complesso immobiliare sono individuati al N.C.E.U del comune di Scandicci alla via Empolese snc nel foglio n. 63 alle seguenti particelle:

p.lla 212 categoria area urbana, consistenza 540 mq piano T;

p.lla 205 categoria area urbana, consistenza 176 mq piano T;

p.lla 206 categoria area urbana, consistenza 702 mq piano T;

p.lla 208 categoria area urbana, consistenza 3.587 mq piano T;

p.lla 209 categoria area urbana, consistenza 11 mq piano T;

p.lla 210 categoria area urbana, consistenza 62 mq piano T;

p.lla 189 categoria area urbana, consistenza 1.622 mq piano T;

p.lla 181 categoria area urbana, consistenza 224 mq piano T;

p.lla 162 sub. 500 categoria area urbana, consistenza 10.832 mq piano T;

p.lla 162 sub 501 categoria D1 rendita catastale euro 200 piano T;

p.lla 142 categoria area urbana, consistenza 2.295 mq piano T;

p.lla 159, sub. 2 categoria C/2, classe 3, consistenza 79 mq, superficie catastale 101 mq, rendita euro 102,00 piano T;

p.lla 159, sub. 3 categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 220 mq, rendita euro 455,52 piano T-1;

p.lla 159, sub. 4 categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita euro 253,06 piano T-1;

p.lla 159, sub. 5 categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, superficie catastale 10 mq, rendita euro 7,75 piano T;

p.lla 187, categoria area urbana, consistenza 512 mq piano T;

p.lla 275 categoria D1 rendita catastale euro 46,60 piano T;

I terreni sono individuati al N.C.T del comune di Scandicci nel foglio n. 63 alle seguenti particelle:

p.lla 154, qualità seminativo, Classe 4, superficie 22 are 42 ca, reddito domenicale euro 5,21 reddito agrario euro 3,47;

p.lla 240, qualità seminativo, Classe 3, superficie 3 are 18 ca, reddito domenicale euro 1,15 reddito agrario euro 0,66;

p.lla 242, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 22 are 45 ca, reddito domenicale euro 12,75 reddito agrario euro 11,59;

p.lla 246, qualità seminativo, Classe 3, superficie 2 are 34 ca, reddito domenicale euro 0,85 reddito agrario euro 0,48;

p.lla 259, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 96 ca, reddito domenicale euro 0,55 reddito agrario euro 0,50;

p.lla 261, qualità seminativo, Classe 5, superficie 9 are 38 ca, reddito domenicale euro 1,21 reddito agrario euro 0,87;

p.lla 265, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 12 ca, reddito domenicale euro 0,07 reddito agrario euro 0,06;

p.lla 267, qualità seminativo, Classe 3, superficie 89 ca, reddito domenicale euro 0,32 reddito agrario euro 0,18;

p.lla 269, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 4 are 98 ca, reddito dominicale euro 2,83  
reddito agrario euro 2,57;

p.lla 271, qualità seminativo, Classe 5, superficie 1 are 59 ca, reddito dominicale euro 0,21 reddito  
agrario euro 0,15;

p.lla 273, qualità seminativo, Classe 3, superficie 45 ca, reddito dominicale euro 0,16 reddito  
agrario euro 0,09;

p.lla 274, qualità seminativo, Classe 3, superficie 2 are 14 ca, reddito dominicale euro 0,77 reddito  
agrario euro 0,44;

p.lla 277, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 03 ca, reddito dominicale euro 0,02 reddito  
agrario euro 0,02;

p.lla 278, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 08 ca, reddito dominicale euro 0,05 reddito  
agrario euro 0,04;

p.lla 280, qualità seminativo irrig, Classe 5, superficie 20 ca, reddito dominicale euro 0,03 reddito  
agrario euro 0,02;

p.lla 281, qualità seminativo irrig, Classe 5, superficie 63 ca, reddito dominicale euro 0,08 reddito  
agrario euro 0,06;

p.lla 283, qualità seminativo, Classe 3, superficie 23 ca, reddito dominicale euro 0,08 reddito  
agrario euro 0,05;

p.lla 284, qualità seminativo, Classe 3, superficie 95 ca, reddito dominicale euro 0,34 reddito  
agrario euro 0,20;

p.lla 276, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 9 ca, reddito dominicale euro 0,05 reddito  
agrario euro 0,05;

p.lla 279, qualità seminativo, Classe 5, superficie 60 ca, reddito dominicale euro 0,08 reddito  
agrario euro 0,06;

p.lla 282, qualità seminativo, Classe 5, superficie 24 ca, reddito dominicale euro 0,09 reddito agrario euro 0,05;

@@@@@

Il bene è meglio descritto nelle perizia di stima redatta dal Geometra Simone Lucarini consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'immobile è libero.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.**

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

La disciplina urbanistica dei terreni oggetto di vendita è stabilita dalla vigente pianificazione generale del Comune di Scandicci e dal P.d.R. relativo all'area di riqualificazione "RQ12b - ex centro zootecnico Le Palle", definitivamente approvato con D.C.C. n. 51 del 7.4.2009, per la cui

esecuzione sono state sottoscritte le convenzioni urbanistiche rep. 89992/11777 del 26.03.2009, la convenzione urbanistica rep. n. 91440/12562 del 17.02.2012 e la convenzione rep. n. 17348 del 12 Febbraio 2016; il consorzio Casa Clima ha provveduto ad eseguire solo parzialmente le opere di urbanizzazione convenute, come emerge anche dalla dettagliata ricostruzione effettuata nella perizia redatta dal perito stimatore nonché dalla nota del 20.1.2021 redatta dal Supporto Pianificazione del Territorio del Comune di Scandicci, cui si rimanda.

Il termine per adempiere a quanto stabilito nelle richiamate convenzioni e quindi per il completamento dell'urbanizzazione dell'area, è stato prorogato, per successivi interventi legislativi, al **7 Aprile 2027**.

Fra le obbligazioni poste in capo al soggetto attuatore rientra inoltre anche quella di prestare garanzie fideiussorie, ai sensi di legge, per un corrispettivo stabilito come equivalente alle opere – nel caso di specie – ancora da realizzare, somma che è stata ridotta a seguito delle opere già realizzate e collaudate, come dettagliatamente riportato nei documenti sopra citati (perizia e nota del Comune di Scandicci).

In ogni caso, è condizione di partecipazione alla procedura competitiva in oggetto, l'obbligo a rinunciare per sé e per i suoi successivi aventi causa ad ogni futura ed eventuale azione di regresso e/o di surroga, nei confronti della procedura fallimentare, potenzialmente esperibile in riferimento agli oneri per le opere di urbanizzazione che l'aggiudicatario dovrà andare a realizzare per dare completa esecuzione alle obbligazioni assunte con le convenzioni urbanistiche richiamate, così come l'obbligo a rinunciare ad ogni futura azione inerente eventuali controversie nascenti per le opere già realizzate dal Consorzio fallito, in merito alle modalità di corretta realizzazione delle stesse.

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 agli 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 è soggetta ad Iva così optando il cedente**, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "*reverse charge*".

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 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 “**Curatela Fallimento n. 147/2020**” che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

**PREZZO BASE: euro 1.900.000.=**

**OFFERTA MINIMA: euro 1.900.000.=**

**CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

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 **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 60 (sessanta) 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 22-1-2026 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 pari all'importo **di euro 50.000,00**;
- 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 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 “**Curatela Fallimento n. 147/2020**” entro il termine indicato nell’offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **60 (sessanta) 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 60 (sessanta) 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 mediante pubblicazione sul P.V.P.;

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 sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul [quotidiano La Nazione](#);

che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, 1. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile;

Firenze, 19-11-2025

**IL GIUDICE DELEGATO**

**Dott.ssa Rosa Selvarolo**