

Ufficio Fallimenti**FALLIMENTO N. 171/2019****GIUDICE DELEGATO:** dott. Cristian Soccia**CURATORE:** Dott. Gianfranco Caselli**AVVISO DI VENDITA**

Il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Firenze rende noto che il Giudice Delegato, Dott. Cristian Soccia, ha ordinato 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.lla 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.lla 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 = 9.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 6.750,00

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.

Lotto n. 2

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. 2: euro = 4.500,00

OFFERTA MINIMA: euro = 3.375,00

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 3

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. 3: euro = 16.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 12.000,00

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.

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 n. 1-2 è soggetta a IVA , anche per opzione del cedente, con	
	applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno comunque vigenti al	
	decreto di trasferimento.	
	La vendita del Lotto n. 3 è soggetta ad imposta di registro ed Iva.	
	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	
	5 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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	ASTE GIUDIZIARIE
	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	ASTE GIUDIZIARIE
	giorno 9 SETTEMBRE 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,	ASTE GIUDIZIARIE
	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	
	7 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE

(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,

	<p>1° comma, l. fall.</p>	
	<p>In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F.,</p>	
	<p>all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso</p>	
	<p>espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.</p>	
	<p>VERSAMENTO SALDO PREZZO</p>	
	<p>Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà essere effettuato a mezzo</p>	
	<p>bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore,</p>	
	<p>oppure potrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria</p>	
	<p>Fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili</p>	
	<p>intestati a “ Fallimento n. 171/2019”, entro il termine indicato nell’offerta, termine</p>	
	<p>che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di</p>	
	<p>accoglimento dell’offerta; se l’offerta non contiene l’indicazione del termine, il</p>	
	<p>versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data</p>	
	<p>dell’accoglimento dell’offerta.</p>	
	<p>Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il “fondo spese”,</p>	
	<p>ovvero l’importo dovuto dall’acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di</p>	
	<p>vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Se l’acquirente intenderà,</p>	
	<p>sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa”</p>	
	<p>o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto</p>	
	<p>dell’aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione</p>	
	<p>della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni</p>	
	<p>successivi.</p>	
	<p>Con le modalità sopra precisate, l’acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il</p>	
	<p>decreto di trasferimento, dovrà versare l’eventuale integrazione al fondo spese.</p>	
	<p>E’ applicabile, per il versamento del prezzo, l’art. 585 c.p.c.</p>	
	<p>9 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

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".

Firenze 09/05/2025

Il Funzionario Giudiziario

Dott.ssa Carmela Viola