

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

Il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Firenze rende noto che il Giudice Delegato,

Dott. Cristian Soscia ha ordinato **la vendita senza incanto** dei beni immobili inseriti

nel lotto unico di seguito indicato di proprietà del fallimento n. 171/2019:

Lotto unico**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 in ghiaia e

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.la 90, mentre il terreno è identificato al catasto terreni del Comune di Montespertoli

al foglio di mappa 45 p.la 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 UNICO: euro = 5.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 3.750,00

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.

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 del Lotto n. 3 è soggetta ad imposta di registro/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**

anterecedente 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**

3 FEBBRAIO 2026 ore 11:30

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 versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà essere effettuato a mezzo

bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore,

oppure potrà 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 precise, 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 dopo il pagamento del

saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo

spese".

Firenze, 21/10/2025

Il Funzionario Giudiziario

Dott.ssa Carmela Viola

