

	<b>TRIBUNALE DI FIRENZE</b>	
	<b><u>Ufficio Fallimenti</u></b>	
	<b>FALLIMENTO N. 171/2019</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO:</b> dott. Cristian Soscia	
	<b>CURATORE:</b> Dott. Gianfranco Caselli	
	<b>AVVISO DI VENDITA</b>	
	Il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Firenze rende noto che il Giudice Delegato,	
	Dott. Cristian Soscia ha ordinato <b>la vendita senza incanto</b> dei beni immobili inseriti	
	nel lotto unico di seguito indicato di proprietà del fallimento n. 171/2019:	
	<b>Lotto unico</b>	
	<b>Perizia di riferimento "E"</b>	
	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:	
	<b>- Terreni: (perizia di riferimento "E" n. 1):</b> 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.	
	<b>-Area Urbana e Terreno: (perizia di riferimento "E" n.2):</b> 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,	
	<div> <div></div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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.	
	<b>REGIME FISCALE, ONERI FISCALI E SPESE</b>	
	<b><u>La vendita del Lotto n. 3 è soggetta ad imposta di registro/Iva.</u></b>	
	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 <b>sono a carico dell'acquirente.</b>	
	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	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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.

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 <b>termine di pagamento</b> del prezzo che non potrà comunque	
	essere superiore a <b>90 (novanta) giorni</b> dalla data dell'accoglimento dell'offerta.	
	All'offerta dovranno essere <b>allegati</b> , 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 <b>data ed ora del deposito</b> .	
	Le offerte <b>non saranno efficaci</b> nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2°	
	comma, c.p.c.	
	<b>DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE</b>	
	Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all' <b>udienza fissata per il</b>	
	<b>giorno</b>	
	<b><u>3 FEBBRAIO 2026 ore 11:30</u></b>	
	ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il	
	Tribunale di Firenze.	
	<b>MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE</b>	
	• Nel caso di presentazione di un' <b>unica offerta, uguale o superiore al prezzo base</b> ,	
	si procederà al suo accoglimento;	
	• in presenza di <b>più offerte</b> , si procederà immediatamente alla <b>gara</b> tra gli offerenti,	
	<div> <div></div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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.	
	<b>VERSAMENTO SALDO PREZZO</b>	
	<b>Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà essere effettuato a mezzo</b>	
	<b>bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore,</b>	
	oppure potrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria	
	Fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili	
	intestati a " <b>Fallimento n. 171/2019</b> ", entro il termine indicato nell'offerta, termine	
	che comunque non potrà essere superiore a <b>90 (novanta) giorni</b> dalla data di	
	accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il	
	versamento dovrà in ogni caso essere effettuato <b>entro 90 (novanta) giorni</b> dalla data	
	dell'accoglimento dell'offerta.	
	Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il " <b>fondo spese</b> ",	
	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"	
	7 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 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