

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE CIVILE

FALLIMENTARE

R.F. 58/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Libero Mannucci

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'anno 2026 il giorno 14 GENNAIO alle ore 11.00 presso lo studio del Curatore sito in Firenze, Via Dei Della Robbia n. 23 avrà luogo la vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come da perizia redatta dall'Arch. Elisa Sani depositata agli atti.

LOTTO 1

Complesso immobiliare sito in Via di Poneta n. 83, Località Ferrone, Comune di Greve in Chianti (FI) avente accesso tramite due stradelle poderali, delle quali solo una tracciata, che si diramano da strada privata non asfaltata che a sua volta si diparte dalla Via Provinciale Chiantigiana. Detto complesso denominato "Podere Le Case" è composto da un vecchio ed ampio fabbricato colonico articolato su tre livelli (seminterrato, terreno e primo) composto da due corpi di fabbricati, uniti tra loro tramite loggiato, oltre fienile attiguo che si sviluppa su un unico livello, resede adiacente ed appezzamento di terreno agricolo circostante. Attualmente, il complesso principale, essendo stato oggetto di intervento edilizio non completato, si presenta al grezzo e quindi privo di impianti, pavimenti, rivestimenti ed infissi. I beni sopra descritti risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti:

1. Foglio 23, part. 9, Sub 5 inerente al fienile, Cat. C/2, Classe 4, consistenza 65 mq., piano T, rendita euro 144,35
2. Foglio 23, Part. 9, Sub 501, piano T-1, unità in corso di definizione, senza rendita

3. Foglio 23, Part. 9, Sub 502, piano S1-T, unità in corso di definizione, senza rendita
4. Foglio 23, Part. 9, Sub 503, piano 1, unità in corso di definizione, senza rendita
5. Foglio 23, Part. 9, Sub 500, bene comune non censibile, senza rendita Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'appezzamento di terreno agricolo risulta così identificato:
6. Foglio 23, Part. 69, superficie are 2.00, classe 3, reddito dominicale euro 0,62
7. Foglio 23, Part. 75, superficie are 82,30, classe 3, reddito dominicale euro 14,88
8. Foglio 23, Part. 83, superficie are 20.00, classe 1, reddito dominicale euro 24,79
9. Foglio 23, Part. 84, superficie centiare 5.00, classe 1, reddito dominicale euro 0,04

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione di eventuali gravami. **La vendita è assoggettata ad IVA per quanto concerne il complesso immobiliare e ad imposta di registro per quanto concerne i terreni agricoli.**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste presso lo studio del Curatore 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. 58/2021" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Prezzo base Euro 583.200,00

Offerta minima Euro 510.000,00

Aumento minimo in caso di gara Euro 2.000,00

Essa deve contenere:

- **se l'offerente è persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (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 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 soggetto diverso da persona fisica:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la Partita Iva, le generalità del Legale Rappresentante e l'indirizzo PEC

- **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata;

- **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo** che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione

All'offerta devono essere allegati:

- fotocopia del documento di identità dell'offerente **se si tratta di persona fisica** (e dell'eventuale coniuge sin regime di comunione legale dei beni);

- **se si tratta di società** certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, copia del documento di identità del Legale Rappresentante o, se diverso, della persona che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara; in tale ipotesi copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento dall'esterno. Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione.

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con **rilancio minimo obbligatorio pari all'importo indicato**;

- **ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara**, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero, nell'ipotesi in cui sono state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta

depositata per prima. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto anche del termine di pagamento indicato per il saldo prezzo;

- **nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta**, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma per l'offerente, per i 120 giorni successivi, termine entro il quale il Curatore potrà comunicare con raccomandata a/r (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà aggiudicazione definitiva;

- **ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.** la vendita può essere sospesa ove, nelle more, pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione (con contestuale deposito della cauzione del 10%). In tale ipotesi si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

- **ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F.** il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto: l'aggiudicazione si deve intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo comprensivo dell'IVA dovrà essere versato nelle mani del Curatore presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili entro il termine indicato per l'offerta, termine che comunque **non potrà essere superiore a 90 giorni** dalla data di accoglimento dell'offerta. **Il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura i cui dati IBAN saranno comunicati dal Curatore.**

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 le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni successivamente all'aggiudicazione definitiva dei beni ed al pagamento del prezzo sarà affidata al Notaio Ernesto Cudia con studio in Firenze, Via Marsilio Ficino n. 4.

Se l'acquirente intenderà **beneficiare di** qualsivoglia agevolazione prevista 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. L'immissione in possesso avverrà al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento. Tutte le spese, ivi comprese quelle notarili e di carattere tributario, ricadranno sull'acquirente.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore Dott. Libero Mannucci, Tel. 055/2343969, indirizzo e-mail: l.mannucci@studiomannucci.it, oppure sul sito www.astegiudiziarie.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Firenze, 5 Novembre 2025

Il Curatore

Dott. Libero Mannucci

