

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO N. 77/19

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Rosa SELVAROLO

CURATORE: Dott.ssa Alessandra REALI

AVVISO DI VENDITA PRESSO IL CURATORE A MEZZO OFFERTA
IRREVOCABILE ED EVENTUALE GARA

La sottoscritta Curatrice, **Dott.ssa Alessandra Reali**, rende noto che il giorno **19 Febbraio 2026 alle ore 16.00** saranno posti in vendita presso il proprio studio professionale posto in Empoli, Via Roma 42, i beni di seguito descritti.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO N. 5

N 2 Appezamenti di terreni agricoli di forma geometrica irregolare posti in Comune di Impruneta.

Il **primo appezzamento terreno** ha accesso da Via Quintole per le Rose e da Via di Nizzano in continuazione delle strade vicinali e successive strade poderali ed ha una superficie complessiva di circa mq 81.460,00.

Al Catasto Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

- F. 23 part. 71 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 200 R.D. € 1,50, R.A. 1,29;
- F. 23 part. 71 AB qualità uliveto di 4[^] superficie mq 2950 R.D. € 3,05, R.A. 2,29;
- F. 23 part. 73 AA seminativo di 3[^] superficie mq 6804 R.D. € 21,08, R.A. 12,30;
- F. 23 part. 73 AB qualità uliveto di 3[^] superficie mq 5746 R.D. € 10,39, R.A. 8,90;
- F. 23 part. 74 qualità uliveto di 4[^] superficie mq 4510 R.D. € 4,66, R.A. 3,49;
- F. 23 part. 89 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 2900 R.D. € 5,24, R.A. 4,49;
- F. 23 part. 90 qualità uliveto di 3[^] superficie mq 5860 R.D. € 10,59, R.A. 9,08;
- F. 23 part. 77 AA uliveto di 3[^] superficie mq 449 R.D. € 0,81, R.A. 0,70;
- F. 23 part. 77 AB qualità semin. di 3[^] superficie mq 5561 R.D. € 17,23, R.A. 10,05;
- F. 23 part. 78 AA qualità semin di 3[^] superficie mq 4027 R.D. € 12,48, R.A. 7,28;
- F. 23 part. 78 AB qualità uliveto di 3[^] superficie mq 63 R.D. € 0,11, R.A. 0,10;

- F. 23 part. 91 qualità uliveto di 4^a superficie mq 8530 R.D. € 8,81, R.A. 6,61;
F. 23 part. 92 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 100 R.D. € 0,75, R.A. 0,65;
F. 23 part. 92 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 17550 R.D. € 31,72, R.A. 27,19;
F. 23 part. 272 AA qualità uliveto di 3^a superficie mq 3445 R.D. € 6,23, R.A. 5,34;
F. 23 part. 272 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 7000 R.D. € 52,42, R.A. 45,19;
F. 23 part. 352 AA qualità uliveto di 3^a superficie mq 5605 R.D. € 10,13, R.A. 8,68;
F. 23 part. 352 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 160 R.D. € 1,20, R.A. 1,03.

Il **secondo appezzamento di terreno** ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatice e dalle relative strade poderali ed ha una superficie di circa mq 34.400,00.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

- F. 30 part. 17 AA seminativo di 3^a superficie mq 12 R.D. € 0,04, R.A. 0,02
F. 30 part. 17 AB qualità uliveto di 2^a superficie mq 3538 R.D. € 11,88, R.A. 9,14;
F. 30 part. 18 AA qualità seminativo di 3^a superficie mq 154 R.D. € 0,48, R.A. 0,28;
F. 30 part. 18 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 1366 R.D. € 10,23, R.A. 8,82;
F. 30 part. 19 AA qualità seminativo di 3^a superficie mq 9009 R.D. € 27,92, R.A. 16,28;
F. 30 part. 19 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 821 R.D. € 1,48, R.A. 1,27;
F. 30 part. 28 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 900 R.D. € 6,74, R.A. 5,81;
F. 30 part. 28 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 11120 R.D. € 20,10, R.A. 17,23;
F. 30 part. 29 A qualità seminativo arboreo cl. 3^a superficie mq 2460 R.D. € 7,62, R.A. 3,81;
F. 30 part. 29 B qualità vigneto cl. U superficie mq 5000 R.D. € 37,44, R.A. 32,28;
F. 30 part. 208 qualità uliveto di 2^a superficie mq 20 R.D. € 0,07, R.A. 0,05;

* * * * *

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Giancarlo Romagnoli consultabile presso la Cancelleria Fallimentare, lo studio della Curatrice e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Si fa presente che in una porzione del secondo appezzamento di terreno, e precisamente nell'area posta in località Ravanella rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Impruneta al Foglio 30 particella 17, sono presenti le attrezzature per la partecipazione alla "Festa dell'Uva" di un Rione in forza di un'ordinanza del Sindaco che ne autorizzava il deposito temporaneo.

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'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini, che qui s'intendono integralmente riportati – nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Giancarlo Romagnoli che **fa 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 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.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Salvo diverso avviso della Curatrice, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili e altri materiali presenti al momento della consegna.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (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 Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

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 della Curatrice posto in Empoli, Via Roma 42, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura della Curatrice, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome della medesima Curatrice e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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.77/19" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

PREZZO BASE: € 243.000,00

OFFERTA MINIMA: € 182.250,00

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 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 **ben e del numero 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 sopra indicata;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore **a 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione. In caso di mancata indicazione si intenderà il termine di 120 giorni.

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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, 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.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

* * * * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 19 febbraio 2026 all'orario precedentemente indicato presso lo studio della Curatrice, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Si ricorda che l'offerta potrà essere valida ed efficace anche in caso di mancata presenza all'udienza fissata. Pertanto, il lotto potrà essere aggiudicato anche all'offerente non presente.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

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

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 di euro 5.000,00.**

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

Nell'ipotesi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti inferiore alla base d'asta, ma comunque almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso, detta offerta si riterrà accolta a meno che entro il trentesimo giorno successivo alla data d'apertura della busta la curatrice non ritenga di indire una nuova vendita. In tal caso la non accettazione dell'offerta sarà comunicata dalla Curatrice all'offerente con raccomandata a.r. (o PEC) o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., la Curatrice può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, le 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 dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il complesso immobiliare verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “**Curatela Fallimento n.77/19**” entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine, o anche successivamente, 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 dalla Curatrice. Se l'aggiudicatario 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 alla Curatrice nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dalla Curatrice.

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 dalla Curatrice quale “fondo spese”.

* * *

Maggiori informazioni presso lo studio della Curatrice tel. 0571-72755 - e-mail reali@dottoricommercialisti.it.

Empoli, lì 20 ottobre 2025.

LA CURATRICE

(Dott.ssa Alessandra Reali)