



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO (170/2018)

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: Dr. Leonardo Poggiali

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall., in relazione agli artt. 490 e 569 ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto (in settimo esperimento), dell'immobile di proprietà fallimento 170/2018 individuato nell'istanza che precede costituente lotto unico;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto e del prezzo a base d'asta indicato;
- tenuto altresì conto che successivamente al deposito della perizia, ed esattamente nel febbraio 2025, vi è stato un crollo parziale di parte del tetto e del sottostante solaio dell'immobile, essendo pertanto il prezzo posto a base d'asta della presente vendita determinato anche in considerazione di tale evento

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile di proprietà del fallimento

170/2018

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso commerciale posto in Comune di Cerreto Guidi, frazione Bassa, Via XXVI Giugno n. 122, composto da due corpi di fabbrica di cui il primo di ampia superficie edificato al piano terra e primo ed il secondo edificato al solo piano terra. L'ampio locale con accesso diretto dalla pubblica via al piano terra si compone di locale Bar, magazzino bar, sala pranzo, cucina, forno, magazzino dispensa, spogliatoi e bagni w.c., altri locali al piano terra ed al piano primo, il tutto per una superficie lorda di circa mq 382,81.

Altro locale edificato al solo piano terra e destinato a sala T.V. e gioco carte, per una superficie lorda di circa mq 141,40.

All'intero compendio oltre ai resedi destinati a marciapiedi e camminamenti è annesso resede di terreno della superficie catastale di mq 800.

Al Catasto Fabbricati del comune di Cerreto Guidi l'immobile è censito nel foglio di mappa 47, particella 285 sub. 502, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 432, superficie catastale mq 641, rendita euro 8.745,89 e particella 285 sub. 501, categoria area urbana, consistenza mq 20.

PREZZO BASE D'ASTA	€ 104.000,00
---------------------------	---------------------

Aumento minimo	€ 1.000,00
-----------------------	-------------------

Deposito Cauzionale	€ 10.400,00
----------------------------	--------------------

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla L. n.47/85 ed a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e più in generale alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti che disciplinano la materia; eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Il bene immobile è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Emanuele Santacroce, depositata presso la Cancelleria fallimentare, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Si precisa che nel febbraio 2025 è avvenuto un crollo parziale di parte del tetto e del relativo solaio di una porzione dell'immobile. In base alla relazione tecnica integrativa del 18.3.2025 del perito Ing. Santacroce in atti alla quale si rinvia, vi sono infiltrazioni di acqua piovana che danneggiano sia l'immobile di cui al fallimento, sia il negozio adiacente di altra proprietà, e nello specifico:

- a) **limitate rotture alla guaina di copertura dell'immobile in cinque diverse zone, rotture che provocano infiltrazioni di sola acqua piovana;**
- b) **crollo di porzione del tetto in una zona del piano terra a confine con il "negozio alimentari coop" di altra proprietà, per una superficie di circa mq 44,00, zona che comprende i servi igienici del circolo ricreativo.**

Nella relazione del perito sono stimati i costi minimi di riparazione, sulla cui congruità la procedura non assume o rilascia alcuna garanzia, essendo la valutazione delle effettive spese da sostenere rimessa esclusivamente all'aggiudicatario.

In relazione alla conformità urbanistica del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (imposta di registro/Iva, 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, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare. **La vendita è soggetta ad imposta di registro** in misura proporzionale e ad

imposte ipo-catastali (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, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, offerta di acquisto in bollo da 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 170/2018"** che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Il prezzo a base d'asta per la partecipazione è indicato di seguito. 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 ed un recapito telefonico; 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**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- l'indicazione del **lotto e relativi beni** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo posto a base d'asta ed indicato nelle pagine relative ai singoli lotti;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **60**

(sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione di cui sopra, 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..

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 16-4-2026 alle ore 12.00** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato alla procedura, presso il Tribunale di Firenze.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- nel caso di presentazione di un'**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 nelle pagine relative ai singoli lotti. 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.

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 c.4 la procedura fallimentare potrà sospendere la vendita ove, nelle more della vendita ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del dieci per cento (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 bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10 %. Ai sensi dell'art. 108 c.1 L.F. il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a **“Fallimento 170/2018”** entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore **60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

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.

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”.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso mediante affissione nell'Albo di questo Tribunale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;

- che il curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita) almeno **45 giorni prima** della data dell'esperimento di vendita (senza incanto) sul

- almeno **45 giorni prima** della data dell'esperimento di vendita (senza incanto) sul sito web www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia;

- che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Firenze, 2-3-2026

IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Rosa Selvarolo