



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO N. 171/2019

GIUDICE DELEGATO: dott. Cristian Soscia

CURATORE: Dott. Gianfranco Caselli

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 e ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita **senza incanto** del compendio immobiliare di proprietà del fallimento n. 171/2019, individuato nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dal curatore nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

**ORDINA**

\*\*\*\*\* 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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 inghiaia 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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 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 **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





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 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”.

#### DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell’art. 490 c.p.c.





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

– comma 1;

- che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza

(avviso di vendita):

- almeno **45 giorni prima** della data di apertura delle buste sul Portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) e sul quotidiano “**LA NAZIONE**”.

- almeno **45 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore;

- 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 iscritto sull’immobile;

- che sia consentita la visita degli immobili posti in vendita a tal fine incaricando il CTU Geom. Daniele Giuntoli;

- che il curatore si avvalga eventualmente, per la predisposizione della documentazione di vendita e per la promozione della stessa, dei servizi resi dalla società “**Rete Aste S.r.l.**” previa presentazione di preventivo di spesa per gli eventuali servizi che saranno richiesti e con pagamento dopo l’incasso del saldo prezzo.

Firenze, 20 ottobre 2025

**IL GIUDICE DELEGATO**

**Dott. Cristian Soccia**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®