



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZ. V CIVILE**

**COLLEGIO FALLIMENTARE**

FALLIMENTO R.F. N 18245/2007

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: Dott. ssa Cristina Di Girolamo

**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. 18245/2007, 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 agli atti;
- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

**ORDINA**

la

**\*\*\*\*\*VENDITA SENZA INCANTO\*\*\*\*\***

del seguente bene immobile di proprietà del fallimento n. 18245/2007:

**LOTTO UNICO:**

Fabbricato terratetto per civile abitazione posto in Comune di Pescia, frazione Stiappa, Via Silvio Pellico n. 70, disposto su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, della superficie complessiva di circa mq. 510 (cinquecentodieci), rudere in stato di degrado e di abbandono, inagibile, con due piccoli appezzamenti di terreno agricolo pertinenziali, senza alcun tipo di potenziale edificatorio.

I beni sono liberi.

Il tutto censito al Catasto del Comune di Pescia, come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 15:

- particella 430, Via Del Crociale n. 70, piano S1-PT-1, categoria A/5, Classe 1, vani 12, superficie catastale mq. 358, Rendita Catastale Euro 185,92;

Catasto Terreni:

Foglio 15:

- particella 531, qualità prato arborato, classe unica, superficie are 02.20, R.D. euro 0,68, R.A. euro 0,34;
- particella 771, qualità prato arborato, classe unica, superficie are 00.30, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,05.

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geometra Angioli e dalla consulenza Tecnica di Ufficio redatta dal Geometra Bigi consultabili presso la cancelleria fallimentare, lo studio del curatore e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'immobile risulta essere libero da persone e cose.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni e diritti 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 nella perizia estimativa in atti 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 dei beni, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile 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 cura 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 agli 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 dei beni è prevista entro tre mesi dalla firma del decreto di trasferimento.

#### **SPESE ED ONERI FISCALI**

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.) 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 dei lotti è esente Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

La base imponibile è data dal prezzo di aggiudicazione.

Tuttavia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 52, comma 4, 5 e 5b del TUR e dell'art. 1, comma 497 L. 23/12/2005, n. 266, modificato prima dal comma 21 dell'art. 35, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 e poi dal comma 309 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296 soltanto in caso di cessione del lotto unico nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e che lo adibiscano a pertinenza dell'immobile ad uso abitativo, la base imponibile è determinata dalla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e rendita catastale rivalutata (del 5%) e moltiplicata per 120 (nel caso in cui l'immobile sia adibito a pertinenza di abitazione diversa dalla prima casa) o per 110 (nel caso in cui l'immobile sia adibito a pertinenza della prima casa). In caso di acquisto del lotto unico come pertinenza di civile abitazione l'imposta

di registro, comunque, ai sensi dell'art. 10, comma 2, D.Lgs. 14/03/2011, n. 23, non può essere inferiore all'importo di €. 1.000,00.

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 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. 18245/2007" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Lotto Unico:

Prezzo Base d'asta: Euro 13.824,00 (di cui Euro 13.410,00 per il fabbricato ed Euro 414,00 per il terreno)

Base d'asta per le offerte residuali: Euro 12.442,00

Aumento minimo: Euro 1.382,00

Deposito cauzionale: Euro 1.382,00

Deposito per spese: Euro 1.382,00

### **REGOLE COMUNI**

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 bene 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 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento.

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 **23 gennaio 2025 ore 12.00**, 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** pari all'importo di **euro 1.000,00**;
- 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, con raccomandata a.r. (o tramite comunicazione di posta elettronica certificata PEC), 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, 1. 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 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 "Curatela Fallimento n. 18245/2007" 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 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.

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

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. –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 quotidiano “Corriere della Sera” e sul quotidiano “La Nazione” nella parte della cronaca locale, e eventualmente su altro quotidiano a scelta del Curatore;

- 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 a scelta del Curatore;

che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 107, comma 3, 1. 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;

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 14/11/2024

Il Giudice

dott.ssa Rosa Selvarolo