



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. R.F. 233/19

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- Letto il ricorso che procede;
- Visti gli artt. 107 l.f. e 490 e 569 e seguenti c.p.c.;
- Esaminati gli atti della procedura, in particolare la perizia di stima redatta dall'Ing. Baccolini;
- Tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto
- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto dei beni immobiliari di proprietà del sopraindicato fallimento

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno **18 del mese di dicembre 2025** alle ore **13.00** nel proprio ufficio presso il Tribunale di Firenze, dei seguenti immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati nella consulenza estimativa in atti.

La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati del presente avviso.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 ed al

LOTTO 1

Edificio, a pianta rettangolare, sito a Pistoia, frazione Pracchia, loc. Abetina, in Via Nazionale, e composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre, per porzione, da altri due piani fuori terra, con ampia pertinenza a verde, e terreni adiacenti; quanto sin qui descritto è attualmente identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune in Foglio di Mappa 16 Part. 8 sub. 7 e 9 sub. 11 uniti, categoria F2 (per quanto attiene all'edificio) e al Catasto Terreni in Foglio di mappa 16 Part. 49-87-91-111-112 (per quanto attiene i prati e terreni adiacenti). Il complesso, di superficie complessiva convenzionale pari a 1802,30 mq, si trova in stato di abbandono, e necessita di interventi di consolidamento, difficilmente quantificabili allo stato attuale, dei quali comunque si è tenuto conto nella stima del bene effettuata dal CTU. L'immobile risulta libero e privo di tutti i servizi ed allacciamenti e, di fatto, non usufruibile per nessuna destinazione d'uso nelle condizioni in cui versa attualmente; in ogni caso l'immobile, nello stato in cui è posto in vendita, potrà essere completato a fini residenziali avendo già ottenuto l'apposita autorizzazione paesaggistica. Si rappresenta che sul bene gravano le seguenti servitù e vincoli normativi:

- diritto di passo a favore del foglio 16 map. 10 sub 4 (ex A), 9 sub 9 (ex A), 11 sub 1, 110, 113, 114 e 89, sullo stradello esistente sui mappali 111 e 8 lato est per una larghezza di ml 1 e per tutta la lunghezza dei mappali attestanti i nn. 108 e 110;
- diritto di passo pedonale e carrabile con divieto di sosta contro la strada privata esistente a favore delle particelle di cui al punto sopra detto e a carico dei mappali 112 e 109;
- servitù sul parcheggio che verrà realizzato per i visitatori del museo;
- vincolo Galasso L. 431/1985;
- vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 30/12/1923;
- vincolo aree protette L.R. 52/1982;
- al fine di preservare il paesaggio, sussiste l'obbligo a non definire la dividente dei frazionamenti con opere appariscenti che potrebbero alterare la veduta complessiva, pertanto, dovrà essere concordata qualsiasi opera con il Comune.

L'immobile è regolare per la L. n. 47/1985, ma non agibile, e la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Il bene sopra descritto è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE €50.000,00 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 37.500,00.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 3.000.

La vendita del lotto è soggetta a Iva con aliquota ordinaria e non è ammesso il meccanismo del reverse charge.

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.

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 alla trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche etc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che rimangono a carico della procedura fallimentare.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12 del 17 dicembre 2025** a mani del Cancelliere delle procedure fallimentari, personalmente, o a mezzo procuratore legale ex art. 579 terzo comma c.p.c., offerta irrevocabile di acquisto in bollo (€ 16,00) in busta chiusa all'esterno del quale saranno annotati, a cura del Cancelliere, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Cancelliere, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e l'indicazione dell'ora e della data del deposito.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c. e deve contenere il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri.

L'offerta deve altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima sopra indicata e l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela fallimentare 233/19" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente il quale, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; l'offerente dovrà poi dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte alla sopraindicata udienza fissata per il giorno 18 dicembre 2025 alle ore 13.00 nell'Ufficio del Giudice Delegato al Fallimento

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 il rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato.

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

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta, ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non

trasferibile intestato alla curatela fallimentare. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Curatela Fallimento n. 233/19**", entro il termine indicato nell'offerta, che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta)** giorni dalla data di aggiudicazione. Laddove non fosse stato indicato nell'offerta termine diverso, il saldo prezzo dovrà avvenire comunque entro i 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate le somme comunicate dal Curatore dovute a titolo di "**fondo spese**".

Laddove sussistano i presupposti per beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o di altre agevolazioni previste dalle leggi vigenti, l'aggiudicatario, oltre a doverlo dichiarare all'atto dell'aggiudicazione, dovrà produrre apposita documentazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

Il Decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo l'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo e 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, sui siti Web www.astegiudiziarie.it, sul P.V.P e pubblicazione attraverso il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it

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, 26-10-2025



IL GIUDICE DELEGATO

D.ssa Rosa Selvarolo

