



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

(R.F. 283/2014)

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cristian Soscia

CURATORE: Dott.ssa Gabriella Armano

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- Vista l'istanza con il quale è stato promosso il giudizio di divisione;
- Visti gli articoli 104-ter e 107 L.F. 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** degli immobili di proprietà della fallita Ferrara Sandra e del coniuge Bini Loris, comproprietario al 50%, individuato nell'istanza per promuovere il giudizio di divisione; (Lotto 1)
- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita **senza incanto** degli immobili di proprietà esclusiva della fallita Ferrara Sandra (Lotto 2 e 3)
- Esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipo-catastale;

ORDINA

la **VENDITA SENZA INCANTO**

1.) del seguente compendio immobiliare qui di seguito descritto

Lotto 1

Piena proprietà, in quote uguali, dei falliti dei seguenti beni immobili: unità immobiliare ad uso



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

negozio ed annesso a fondo commerciale posta in Comune di Uzzano (PT), Frazione Santa Lucia, Via Provinciale Lucchese, n° 340, catastalmente individuata a foglio 6, part. 268, sub. 11 e a foglio 6, part. 268, sub. 12.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) del seguente compendio immobiliare di proprietà esclusiva di uno dei falliti

Lotto 2

Piena proprietà, del fallito Ferrara Sandra dei seguenti beni immobili:

a)-unità immobiliare ad uso “rimessa” posta in Comune di Pescia (PT), Via Val di Forfora, catastalmente individuata a foglio 44, part. 246;

3) del seguente compendio immobiliare di proprietà esclusiva del fallito Ferrara Sandra

Lotto 3

b)- unità immobiliare ad uso “tettoia” posta in Comune di Pescia (PT), Via Val di Forfora, catastalmente individuata a foglio 44, part. 297 sub 1;

* * * * *

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal geom. Giorgio Fiorenza consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del curatore e sul sito www.astegiudiziarie.it.

I beni, che risultavano occupati legittimamente dai conduttori in virtù di un contratto di locazione al momento della redazione della perizia di stima, **risultano oggi liberi** per risoluzione anticipata della locazione e liberazione dei locali.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione 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 sua 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 dei lotti avvengono 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 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 all'immobile in vendita.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 non è soggetta ad IVA.

In caso di variazione delle imposte e altri oneri per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per imposte e oneri 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

Si evidenzia che nel caso d'interesse a offrire per più lotti così come formati nel presente avviso di vendita si dovranno presentare più offerte singole, una per ciascun lotto, indicando all'interno di ciascuna il numero del lotto al quale l'offerta si riferisce e i dati catastali degli immobili.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare 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 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 R.F. 283/2014" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

LOTTO 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE: euro 40.800,00

Aumento minimo: euro 2.000

OFFERTA MINIMA: euro

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo base.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

PREZZO BASE: euro 5.100,00

Aumento minimo: euro 2.000

OFFERTA MINIMA: euro

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo base.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

PREZZO BASE: euro 4.500,00

Aumento minimo: euro 2.000

OFFERTA MINIMA: euro

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo base.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una **società o 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, 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 di accoglimento ovvero, se in

modo rateale, secondo le disposizioni del C.P.C. art. 569, comma 3, terzo periodo,

art. 574, comma 1, secondo periodo, art. 587, comma 1, secondo periodo. In caso

di pagamento rateale le rate dovranno essere pagate entro e non oltre il giorno 4

di ogni mese con la prima rata scadente il giorno 4 del mese successivo alla

aggiudicazione definitiva.

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 e**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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**

4 novembre 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

- 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 2.000;**

- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo
base si procederà all'accoglimento di tale minor offerta;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato
all'offerta più alta, (se uguale o superiore al prezzo base) ovvero nell'ipotesi in cui siano
state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima (sempre se
uguale o superiore al prezzo base);

- in tutti i casi in cui l'unica o la miglior offerta (anche in esito alla gara) risulti inferiore al
prezzo base, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per
l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 30° giorno successivo alla sua presentazione;

termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r.
(o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento dal parte del Giudice Delegato, fatto salvo l'immissione in possesso prevista dall'art. 574 comma 1 secondo periodo c.p.c.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può 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 dieci per cento (10%) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

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 co. 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 e 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, anche in caso di pagamento rateale, dovrà essere versato nelle mani del



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cancelliere presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a **"Fallimento R.F. 283/2014"** entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore **90 (novanta) giorni**, fatta salva la forma del pagamento rateale, 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 di accoglimento dell'offerta, ovvero entro e non oltre i termini previsti per il pagamento rateale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il **"fondo spese"**, che non beneficia dei termini di rateizzazione, 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. Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione del fondo spese.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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".

ASTE
GIUDIZIARIE®

DISPONE

- che della presente ordinanza sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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"** nella parte locale denominata

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Corriere Fiorentino”, eventualmente su altro quotidiano a scelta

del Curatore e sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- almeno **45 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web

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.F., 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 Srl”** previa presentazione di preventivo di spesa per gli eventuali servizi che saranno richiesti.

Firenze, 7 luglio 2025

IL GIUDICE DELEGATO

Cristian Soccia