

Nr.proc. 58 /2021



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza che precede;

- visti gli articoli 104-ter, 105 e 107 L.F.;

- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizione del c.p.c., alla vendita **senza incanto** del compendio immobiliare di proprietà della procedura, individuato nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dal curatore;

- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima dell'azienda;

ORDINA

LA IV VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili di proprietà della procedura.

LOTTO 1

Complesso immobiliare sito in Via di Poneta n. 83, Località Ferrone, Comune di Greve in Chianti (FI) avente accesso tramite due stradelle poderali, delle quali solo una tracciata, che si diramano da strada privata non asfaltata che a sua volta si diparte dalla Via Provinciale Chiantigiana.

Detto complesso denominato “**Podere Le Case**” è composto da un vecchio ed ampio fabbricato colonico articolato su tre livelli (seminterrato, terreno e primo) composto da due corpi di fabbricati, uniti tra loro tramite loggiato, oltre fienile attiguo che si sviluppa su un unico livello, resede adiacente ed appezzamento di terreno agricolo circostante. Attualmente, il complesso principale, essendo stato oggetto di intervento edilizio non completato, si presenta al grezzo e quindi privo di impianti, pavimenti, rivestimenti ed infissi.

I beni sopra descritti risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in

Chianti:

1. Foglio 23, part. 9, Sub 5 inerente al fienile, Cat. C/2, Classe 4, consistenza 65 mq., piano T, rendita euro 144,35
2. Foglio 23, Part. 9, Sub 501, piano T-1, unità in corso di definizione, senza rendita
3. Foglio 23, Part. 9, Sub 502, piano S1-T, unità in corso di definizione, senza rendita
4. Foglio 23, Part. 9, Sub 503, piano 1, unità in corso di definizione, senza rendita
5. Foglio 23, Part. 9, Sub 500, bene comune non censibile, senza rendita

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'appezzamento di terreno agricolo risulta così identificato:

6. Foglio 23, Part. 69, superficie are 2.00, classe 3, reddito dominicale euro 0,62
7. Foglio 23, Part. 75, superficie are 82,30, classe 3, reddito dominicale euro 14,88
8. Foglio 23, Part. 83, superficie are 20.00, classe 1, reddito dominicale euro 24,79
9. Foglio 23, Part. 84, superficie centiare 5.00, classe 1, reddito dominicale euro 0,04

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, cessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi, le eventuali differenze non potranno dar 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., a vincoli, o servitù, abitabilità, licenze, permessi, anche con riferimento alla Legge 47/85 e successive modifiche, nonché al Dpr 380/2001, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti.

E' esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c. 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.

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 del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.**

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione/smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presenti nei fabbricati e terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente al complesso immobiliare.

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

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione di eventuali gravami.

La vendita è assoggettata ad IVA per quanto concerne il complesso immobiliare e ad imposta di registro per quanto concerne i terreni agricoli.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste** presso lo studio del Curatore **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. 58/2021"** che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Prezzo base**Euro 524.000,00****Offerta minima****Euro 472.000,00****Aumento minimo in caso di gara****Euro 2.000,00**

Essa deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (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 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 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
- **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni dalla data di aggiudicazione**

All'offerta devono essere allegati:

- fotocopia del documento di identità dell'offerente **se si tratta di persona fisica** (e dell'eventuale coniuge sin regime di comunione legale dei beni);
- **se si tratta di società** certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, copia del documento di identità del Legale Rappresentante o, se diverso, della persona che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara; in tale ipotesi copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento dall'esterno.

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

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'**udienza fissata per il 2 LUGLIO 2026 presso lo studio del Curatore sito in Firenze, Via Dei Della Robbia n. 23.**

Si procederà all'aggiudicazione all'unico o miglior offerente anche se non comparso.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

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 rilancio minimo obbligatorio pari all'importo indicato;**
- **ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara**, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero, nell'ipotesi in cui sono state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto anche del termine di pagamento indicato per il saldo prezzo;
- **nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta**, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma per l'offerente, per i 120 giorni successivi, termine entro il quale il Curatore potrà comunicare con raccomandata a/r (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà aggiudicazione definitiva;
- **ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.** la vendita può essere sospesa ove, nelle more, pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione (con contestuale deposito della cauzione del 10%). In tale ipotesi si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;
- **ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F.** il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto: l'aggiudicazione si deve intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo comprensivo dell'IVA dovrà essere versato nelle mani del Curatore presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili entro il termine indicato per l'offerta, termine che comunque **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di accoglimento dell'offerta.**

Il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura i cui dati IBAN saranno comunicati dal Curatore.

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 le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni successivamente all'aggiudicazione definitiva dei beni ed al pagamento del prezzo sarà affidata al Notaio

Ernesto Cudia con studio in Firenze, Via Marsilio Ficino n. 4.

Se l'acquirente intenderà beneficiare di qualsivoglia agevolazione prevista 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.

L'immissione in possesso avverrà al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

Tutte le spese, ivi comprese quelle notarili e di carattere tributario, ricadranno sull'acquirente.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1, autorizzando altresì la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa come soggetto deputato all'inserimento dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite pubbliche, incaricando la

società al versamento di euro 100,00 quale contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita)
 - a) almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul quotidiano **La Nazione**
 - **Firenze**
 - b) almeno 60 giorni prima della data di apertura delle buste sul sito web

www.astegiudiziarie.it

- che il Curatore notifichi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, Legge Fallimentare 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 Curatore stesso.

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore Dott. Libero Mannucci, Tel. 055/2343969, indirizzo e-mail: l.mannucci@studiomannucci.it, oppure sul sito www.astegiudiziarie.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Firenze 19/03/2026

Il Giudice
dott.ssa Rosa Selvarolo