



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**SEZ. V CIVILE**

**Fallimento n. 113/12 R.F. sentenza del 06 giugno 2012**

**GIUDICE DELEGATO: D.ssa Rosa Selvarolo**

**Curatore: Dott. Vincenzo D'Amico**

**ORDINANZA DI VENDITA**

**IL GIUDICE DELEGATO**

- vista l'istanza che precede;

- visti gli articoli 107 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;

- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita **senza incanto** degli immobili di proprietà del fallimento n. 113/12, individuato nell'istanza che precede;

- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;

- tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto e degli esiti dei precedenti esperimenti di vendita;

**ORDINA LA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili di proprietà del fallimento n. 113/2012:

**Lotto 1.** quota di 1/9 della piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo per mq. 26.150 ubicati in Comune di Civitella Paganico (GR), di proprietà di \_\_\_\_\_ censite al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 31, particelle 120, 144, 158.

Quota di 1/3 della piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo per mq. 37.918 ubicati in Comune di Civitella Paganico (GR), di proprietà di \_\_\_\_\_ censite al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 64, particelle 6, 12, 37, 45.

**Lotto 2.** intera proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo per mq. 9.570 ubicati in Comune di Gambassi Terme (FI), di proprietà della società \_\_\_\_\_ censite al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, particelle 109, 110, 111,

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Claudio Bagnoli consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore Fallimentare e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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'aggiudicatario.

La partecipazione alla 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 degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

I beni in vendita sono meglio descritto in ogni sua parte nella **perizia estimativa** in atti redatta dal Geom. C. Bagnoli che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei bene 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 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.

Salvo diverso avviso del Curatore, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili e altri materiali presenti al momento della consegna.

#### SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri** e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura

catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi eventuali bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta ad imposte di legge con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

### 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 la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, piano 4°, **offerta di acquisto in bollo da 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. 113/12**" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

### PREZZO BASE

#### LOTTO UNICO

- **base d'asta: euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**
- **offerta minima: euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**
- **cauzione minima: euro 500,00 (cinquecento/00)**

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

- se l'offerente è una **società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- 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 **120 (centoventi)** giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre all'assegno circolare non trasferibile costituente 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.

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 27-3-2025 ore 12.45**, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al Fallimento, presso il Tribunale di Firenze Viale Guidoni n. 61, piano 4°.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

#### MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

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 500,00 (cinquecento/00)**

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

#### NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, si procederà ex art. 572 c.p.c. e saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con 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 nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;

- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 30 giorni successivi, termine entro il quale la procedura fallimentare potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

**TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, 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 di aggiudicazione.

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.

**VERSAMENTO SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato in Cancelleria Fallimentare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 113/12" o mediante bonifico sul c/c intestato al fallimento, entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione.

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'aggiudicatario 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.

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.

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 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 "**Corriere Fiorentino**" e sul **BUAG** (Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze Prato e Pistoia);
  - almeno **60 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 14/01/2025

Il Giudice  
dott.ssa Rosa Selvarolo