

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
UFFICIO FALLIMENTI  
Fallimento n. 63/2014  
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori  
Curatore Dott. Alessandro Torcini

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA A MEZZO OFFERTE IRREVOCABILI ED EVENTUALE GARA PRESSO IL  
CURATORE**

Si rende noto che, con ordinanza del giorno 24 settembre 2018, è stata disposta per il giorno **7 febbraio 2019** alle ore 17,30, **dinanzi al Curatore**, presso il suo studio posto in Empoli, Via Giuseppe del Papa n.125, la vendita senza a mezzo offerte irrevocabili ed eventuale gara, del seguente bene immobile, secondo le modalità di seguito esposte.

**LOTTO UNICO**

**COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AR) – LOCALITA' CONSUMA**

Appezamento di **terreno edificabile** posto nel Comune di Montemignai (AR) - località Consuma - Via Poggio Tesoro - di superficie catastale complessiva pari a mq. 10.150.

Al Catasto Terreni del Comune di Montemignai (AR), il terreno in oggetto, correttamente intestato, risulta censito con i seguenti identificativi:

Foglio 1, Particella 68 qualità Pasc Cespug., classe 1, consistenza 10.150 mq, Reddito Dom. € 3,15, Reddito Agr. € 1,57.

\* \* \* \* \*

Il bene é meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Emilio Tofani consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e **sul sito della procedura [www.tognozzi.com](http://www.tognozzi.com)**.

**PREZZO BASE: euro 127.500,00.=**

**OFFERTA MINIMA: euro 95.625,00.=**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 5.000,00.=

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

\* \* \* \* \*

**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, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive, apparenti e non.

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., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Il bene in vendita é meglio descritto in ogni sua parte nella **perizia estimativa** in atti redatta dal Geom. Emilio Tofani che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto**.

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esso descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

In relazione alla **conformità urbanistica e catastale**, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 la redazione della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06 nonché le spese per il ripristino della conformità urbanistica e catastale, esclusiva e condominiale. Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare e maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salva la facoltà di rivalsa sulla procedura.

Ad esclusive cure 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.

L'acquirente dispensa esplicitamente la procedura dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri indicati in perizia che saranno cancellati dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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 senza riserva alcuna.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile nè sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti o provvisori aggiudicatari.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 63/2014**" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

Il deposito si effettuerà presso lo Studio del Curatore (Studio Torcini, Reali e Cambi) posto in Empoli alla Via Giuseppe del Papa n. 125 in orario di ufficio.

**L'offerta 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 da 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 (lotto) 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 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 (in corso di validità) 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 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..

E' ammessa l'offerta per persona da nominare solo a mezzo procuratore legale ex art. 579 – ultimo comma – del C.P.C..

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del curatore presso il suo studio nella data ed all'orario sopra indicati.

\* 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 sopra indicato;

\* 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 si riterrà accolta a meno che entro il 30° giorno successivo alla data di apertura della busta il Curatore comunichi la non accettazione dell'offerta con raccomandata a.r. (o PEC) o altra modalità indicata dall'offerente stesso.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore preso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n. 63/2014" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'udienza di esame delle offerte; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla data dell'udienza di esame.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, si procederà ex art. 587 C.p.c..

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.

Il mancato pagamento del saldo prezzo e/o del fondo spese entro i termini comporta la perdita della cauzione ed obbliga al risarcimento delle spese sostenute per il tentativo di vendita e quelle da sostenere fino alla nuova vendita nonché al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello minore per il quale avverrà la nuova vendita.

Se l'acquirente 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.

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".

#### **TRASFERIMENTO DEI BENI**

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento che potrà avvenire solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo e del fondo spese nell'importo indicato dallo stesso curatore, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

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 indire una vendita con incanto, con base d'asta pari alla nuova offerta in aumento e con il rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui all'incanto non vi siano rilanci, 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, Legge Fallimentare.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto, risarcimento o interessi di sorta.

#### **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

Se del caso i beni dovranno essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica, saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA**

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, bolli su copie autentiche, eventuali regolarizzazioni catastali nonché il compenso al tecnico incaricato dalla procedura per la trascrizione, voltura, cancellazioni ed altri adempimenti 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.

**Regime IVA:** vendita soggetta ad Iva ad aliquota normale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo 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.

L'importo delle spese sarà quantificato dal curatore e dovrà essere versato contestualmente al saldo prezzo o anche successivamente se fosse necessaria un'integrazione.

\* \* \* \*

Per maggiori informazioni e consultazione documentazione: custode Giudiziario Dott. A. Mantelli (email [mantelli@dottoricommercialisti.it](mailto:mantelli@dottoricommercialisti.it)), Curatore fallimentare tel. 057172755; sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sito della procedura [www.tognozzi.com](http://www.tognozzi.com).

Il Curatore  
(Dott. Alessandro Torcini)