TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE V

COLLEGIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. R.F. 177/2017

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'Arch. Fossi;
- Tenuto conto della valutazione eseguita 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

19 del mese di gennaio 2027 alle ore 11:30

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 D.M. n. 37/08.

LOTTO 1

Fabbricato isolato, destinato a laboratorio artigiano di pelletteria, ubicato nel Comune di San Godenzo (Fi), Località Lo Specchio, Via Forlivese n.9/A come risulta dagli atti in quanto sui

luoghi non è apposto il numero civico (Strada Statale 67 Tosco-Romagnola), alla quota di circa 340 m s.l.m. a pochi chilometri di distanza dal paese di San Godenzo. Il suddetto è costituito da due corpi di fabbrica comunicanti realizzati in epoche diverse. Il fabbricato originario è di un solo piano fuori terra con copertura a capanna posto sotto il ciglio della Via Forlivese e costituito da due ampi vani ad uso laboratorio con servizio igienico dotato di antibagno e piccolo locale spogliatoio. Al fabbricato si accede dal resede antistante utilizzato a parcheggio veicoli attraverso vano porta di ampie dimensioni. Il laboratorio ha pianta rettangolare altezza interna minima di 3,10 ml circa e massima di 3,80 ml circa. La restante porzione del fabbricato, di più recente realizzazione, è costituita al piano terra da ampio vano e da servizio igienico con antibagno mentre al piano superiore da un elemento architettonico indipendente che ospita un unico vano ad uso ufficio direttamente accessibile, attraverso ampia terrazza, da scala esterna in muratura. Il vano al piano terra è in diretto collegamento con il restante laboratorio prima descritto e ne costituisce naturale ampliamento, ha un ulteriore ingresso autonomo direttamente dalla loggia posta nel resede antistante attraverso ampio sporto; sulla parete tergale di detto vano una porta consente l'accesso al resede retrostante. In aderenza con il fabbricato è presente un manufatto con struttura in legno realizzato senza alcun titolo abilitativo.
Si rimanda alla perizia per tutti i dettagli relativi alle difformità urbanistiche riscontrate.
Il suddetto fabbricato è identificato al catasto come segue:
- Laboratorio per arti e mestieri in Comune di San Godenzo (FI) Catasto dei Fabbricati nel Foglio di mappa 43 Part.lla 307 subalterno 2 – Località Lo Specchio n. 9/A piano T-1 rendita € 65,07 categoria C/3 classe 2 consistenza 45 mq, superficie catastale 61 mq, proprietà 1/1.
- Laboratorio per arti e mestieri in Comune di San Godenzo (FI) Catasto dei Fabbricati nel Foglio di mappa 43 Part.lla 227 subalterno 1 – Località Lo Specchio n. 9/A piano T-1 rendita € 107,01 categoria C/3 classe 2 consistenza 74 mq, superficie catastale totale 116 mq, proprietà 1/1.
Fanno parte del lotto anche terreni adiacenti alla proprietà come di seguito identificati:
- Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.lla 336, qualità seminativo arborato di classe 3, ha 0 are 29 ca 60, reddito dominicale € 6,11, reddito agrario € 6,11 proprietà 1/1;
- Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.lla 97 qualità bosco ceduo di classe 3, ha 0 are 12 ca 20, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,19 proprietà 1/1;
- Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.lla 99 qualità seminativo di classe 4, ha 0 are 40 ca 20 reddito dominicale € 3,94, reddito agrario € 5,19;
- Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.lla 239 qualità ente urbano, ha 0 are 00 ca 14;
- Proprietà pro quota Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.lla 274 qualità ente urbano, ha 0 are 00 ca 01 (passo a comune);
- Proprietà pro quota Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.lla 238 qualità ente urbano, ha 0 are 00 ca 45 (passo a comune).

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

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO € 34.800,00 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 26.100,00.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 500,00

LOTTO 2

Quota di 1/3 di proprietà di Terreno in Comune di San Godenzo Località Bacino. Il terreno è ubicato nel Comune di San Godenzo (Fi) in Località Bacino con accesso, percorrendo alcuni chilometri, da strada poderale e vicinale sterrata priva di illuminazione che si diparte dalla Via Forlivese S.S.67 Tosco-Romagnola al Km 125. Il terreno è ubicato su un versante in pendio che dalla cima della collina a quota circa 600 m s.l.m. degrada fino al Torrente di Petrognano alla quota di circa 450 m s.l.m. che definisce il confine a valle. Il terreno è interamente occupato da una fitta vegetazione spontanea costituita principalmente da essenze di quercia e castagno.
La suddetta proprietà pro quota di Terreno individuata al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo al Foglio di mappa 42, Part.lla 9, qualità bosco ceduo di classe 3, ha 6 are 66 ca 60, reddito dominicale € 20,66, reddito agrario € 10,33.

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

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO € 2.175,00 determinandosi conseguentemente l'offerta minima nella somma di € 1.631,00.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € 100,00

*****

La vendita è soggetta a REGISTRO

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 12:00 del 18 gennaio 2027** 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 177/2017" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso l'Istituto Chianti Banca IBAN IT 46 X 08673 02801 030000304574. L'assegno circolare e/o la copia del bonifico dovranno essere inseriti all'interno della busta.
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 19 gennaio 2027 alle ore 11:30 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 a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela fallimentare 177/2017" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso l'Istituto Chianti Banca IBAN IT 46 X 08673 02801 030000304574 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 sul quotidiano "La Nazione" inserto domenicale ed eventualmente su altro quotidiano a scelta del Curatore ed almeno **60 giorni** prima della data di apertura delle buste, sul siti Web **www.astegiudiziarie.it** e sul P.V.P.

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, 16 ottobre 2026

IL GIUDICE DELEGATO
Dr. Cristian Soscia