

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**UFFICIO FALLIMENTI**

Fallimento n. 124/13

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Marco Sacconi, rende noto che ai sensi dell'art. 107 L.F. ed in ottemperanza a provvedimento del G.D. in data 18/03/2019, si dà corso alla

**VENDITA DI TERRENI EDIFICABILI**

di pertinenza della procedura ubicati nel Comune di Sesto Fiorentino, secondo le seguenti modalità.

**1 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Lotto 1

Piena proprietà di **terreno edificabile denominato UMI 10**, posto in via Lazzerini, censito al C.T. di detto Comune al Foglio 54, Particelle 1399-1447-1457-1459. Il piano di lottizzazione prevede, per detta area unitamente alla UMI 11 di cui al successivo lotto 2, una SUL complessiva edificatoria non residenziale di mq. 12670 di cui pertinenti alla presente UMI 10 mq. 5000 destinati ad edilizia alberghiera.

L'immobile risulta giuridicamente libero.

**Valore di stima € 2.720.000,00.**

**Prezzo base € 2.720.000,00.**

**Offerta minima art. 571 c.p.c. € 2.040.000,00**

**Aumento minimo (in caso di gara) € 20.000,00.**

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

## Lotto 2

Piena proprietà di **terreno edificabile denominato UMI 11**, posto in via Lazzerini censito al C.T. di detto Comune al Foglio 54, Particelle 123 e 1445, incluse le particelle residuali 1403, 1628-1629-1630 (ex 1446), 1637-1638-1639 (ex 1525) e le altre particelle ricomprese in perizia quali aree per opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino.

Il piano di lottizzazione prevede, per detta area unitamente alla UMI 10 di cui al precedente lotto 1, una SUL complessiva edificatoria non residenziale di mq. 12670 di cui pertinenti alla presente UMI 11 mq. 7670 destinati ad edilizia commerciale (mq. 3835) e direzionale (mq. 3835).

Porzione delle aree della presente UMI 11 e parte di aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione sono gravate dall'obbligo di bonifica ambientale (aree sulle quali era presente un deposito di carburanti).

Nel novembre 2009 fu presentato un progetto di bonifica approvato con determinazione dirigenziale n. 174/2010 in data 16/02/2010. La progettazione esecutiva non risulta mai stata prodotta, né l'esecuzione della bonifica effettuata.

L'immobile risulta giuridicamente libero.

**Valore di stima € 3.605.000,00.**

**Prezzo base € 3.605.000,00**

**Offerta minima art. 571 c.p.c. € 2.703.750,00.**

**Aumento minimo (in caso di gara) € 30.000,00.**

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

La individuazione di entrambi i lotti e le disposizioni urbanistiche che li riguardano meglio risultano descritte, oltre che nel presente avviso, nella perizia, nella nota di

chiarimenti rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino in data 17/01/2019 e negli altri documenti allegati al bando (Convenzione Urbanistica PL13 – Foglio 25 via Lazzarini – Sesto Fiorentino; NTA del PL13; contratto subappalto La Calenzano Asfalti Spa; Stato Avanzamento Lavori n. 20; Determinazione n. 174/2010 Comune di Sesto Fiorentino; Collaudo Parziale opere eseguite).

## **2 – CONDIZIONI GENERALI 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, azioni e servitù attive e passive. La vendita non è soggetta ad alcuna delle disposizioni concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 cod. civ., anche in riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, al DPR n. 380/01, nonché alle esistenti limitazioni urbanistiche, vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e alla conformità a legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi eventualmente esistenti.

La vendita avviene a corpo e non a misura e pertanto ogni eventuale differenza di misurazione non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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.

Faranno carico all'aggiudicatario gli oneri di urbanizzazione e quant'altro meglio indicato nelle condizioni particolari di cui al successivo paragrafo 3.

Tutti gli eventuali oneri e spese che dovesse risultare necessario sostenere per la rimozione e/o lo smaltimento di ogni eventuale bene mobile o sostanze di qualunque tipo e quant'altro fosse eventualmente presente al momento della consegna negli

immobili oggetto della presente vendita o nel terreno sottostante, saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente al quale, salvo diversa comunicazione del curatore, la proprietà dei predetti beni passerà congiuntamente al trasferimento di proprietà degli immobili.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né 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 fino al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di vendita e, per questi ultimi, non comporta alcun diritto a qualsivoglia risarcimento o rimborso, in particolare di pagamenti di mediazioni o di consulenze.

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

### **3 - CONDIZIONI PARTICOLARI DI VENDITA DEI LOTTI 1 E 2**

#### Opere di urbanizzazione e relativi oneri concernenti i Lotti 1 e 2

In relazione alle opere di urbanizzazione e relativi oneri – salva l'esclusiva responsabilità dell'acquirente e il corrispondente esonero del Fallimento CEPA Spa da qualsiasi responsabilità al riguardo, con liberatoria che dovrà essere reiterata nell'atto di vendita – dagli atti istruttori svolti dal Fallimento CEPA Spa risulterebbe quanto di seguito indicato.

Si richiama innanzitutto il contenuto integrale della “*Convenzione Urbanistica PL13 – Foglio 25 via Lazzerini – Sesto Fiorentino*” sottoscritta il 26.05.2006 (d'ora innanzi: la Convenzione) tra gli attuatori del comparto ed il Comune di Sesto Fiorentino, della

quale, tra i vari obblighi e disposizioni ivi contenute ed integralmente richiamate, si evidenzia in particolare quanto segue.

La predetta Convenzione indica nelle premesse le percentuali di partecipazione tra i vari attuatori del PL13 calcolate in rapporto alle rispettive Superfici Utili Lorde (c.d. "SUL").

A CEPA Spa veniva ivi attribuita una SUL complessiva come indicato nella tabella a):

a) Quote riportate in convenzione

Tabella a)

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE PL13</b>					
<b>S.U.L. TOTALE - PL13</b>	<b>MQ</b>	<b>36.400</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>OPERATORE</b>	<b>S.U.L. PL13</b>	<b>%</b>	<b>% Raggiagliata su (dato da 100%-4,84%)</b>	<b>95,16</b>
UMI 1	Coop. GIOVE	3.870	10,63	<b>11,17</b>	
UMI 2	Coop. SATURNO	3.030	8,32	<b>8,75</b>	
UMI 3	Coop. GREVE	3.290	9,04	<b>9,5</b>	
UMI 4	Coop. MANTA	3.370	9,26	<b>9,73</b>	
UMI 5-6-8-11(Quota)	Coop. UNICA	10.393	28,55	<b>30</b>	
UMI 7	UNIVERSITA'	1.037	2,85	<b>2,99</b>	
UMI 9	E.R.P.	1.760	4,84	<b>0</b>	
UMI 10-11 (Quota)	CEPA s.p.a.	9.650	26,51	<b>27,86</b>	
		<b>36.400</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Successivamente, a seguito di compravendita di una porzione della UMI 11 da Coop.va UNICA a Cepa S.p.a., le quote di questi due Operatori hanno subito una leggera variazione come evidenziato nella tabella b):

b) **Quote di convenzione modificate a seguito della cessione della quota**

**UMI 11 da Coop.va UNICA a CEPA SpA:**

Tabella b)

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE PL13</b>					
<b>S.U.L. TOTALE - PL13</b>	<b>MQ</b>	<b>36.400</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>OPERATORE</b>	<b>S.U.L. PL13</b>	<b>%</b>	<b>% Raggiagliata su (dato da 100%-4,84%)</b>	<b>95,16</b>
UMI 1	Coop. GIOVE	3.870	10,63	<b>11,17</b>	
UMI 2	Coop. SATURNO	3.030	8,32	<b>8,75</b>	
UMI 3	Coop. GREVE	3.290	9,04	<b>9,50</b>	
UMI 4	Coop. MANTA	3.370	9,26	<b>9,73</b>	
UMI 5-6-8	Coop. UNICA	7.373	20,26	<b>21,28</b>	
UMI 7	UNIVERSITA'	1.037	2,85	<b>2,99</b>	
UMI 9	E.R.P.	1.760	4,84	<b>0,00</b>	
UMI 10-11	CEPA s.p.a.	12.670	34,81	<b>36,58</b>	
		<b>36.400</b>	<b>100</b>	100,00	

Tale quota di mq 12.670 relativa alle sopra descritte UMI 10-11 rappresenta il 34,81% di quella totale del PL13 (di mq 36.400) ed è riparametrata nella percentuale del **36,58%** dovendo ridistribuire sugli Operatori la quota di competenza della UMI 9 destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Nella Convenzione viene precisato che “i soggetti proponenti sono responsabili, ciascuno per la propria quota – senza vincolo di solidarietà alcuno – per gli atti o comportamenti che gli siano imputabili in relazione alla progettazione ed alla esecuzione dei lavori [...]” (art. 22 comma 8) ed, inoltre, i soggetti si obbligano a non trasferire pro quota le aree interessate dalle opere di urbanizzazione (art. 25). In relazione alle Opere di Urbanizzazione (artt.6, 7, 8, 9, 10) gli attuatori si sono obbligati, in proprio e per gli aventi causa, a garantirne la completa, unitaria e coordinata realizzazione, secondo le tavole progettuali di cui all’art. 3, i cui costi sono così riassunti:

opere	rif	complessive
		€
primarie interne PL13	art. 7	1.317.597,59
primarie esterne PL13	art. 8	758.107,86
secondarie interne	art. 9	537.804,28
secondarie esterne ed aggiuntive	art. 10	1.178.094,27
	art. 10	197.746,26
<b>TOTALI</b>		<b>3.989.350,26</b>

Oltre a tali opere, gli attuatori si sono obbligati a realizzare (art. 11) le opere idrauliche previste nella Tav. U2 del progetto di massima e tutte quelle relative al PL individuate nello “studio per la messa in sicurezza idraulica degli ambiti del canale di cinta orientale relativi al Polo Scientifico e Tecnologico di Sesto F.no, P.L.1 F.31, P.L.13 F.25 – P.L.1 F.32 – (protocollo d’intesa del 17.05.2004)”, nonché la relativa progettazione esecutiva per il corretto funzionamento dell’opera idraulica ed assumendosi gli oneri di esproprio dei terreni interessati. Per tutte tali incombenze non è indicato alcun importo.

Tempi di esecuzione: l'art. 15 stabilisce i tempi per la richiesta del "permesso di costruzione" per le opere di urbanizzazione (già rilasciati – vedasi PdC 34 del 02.02.2007, PdC 200 del 10.11.2008) mentre per i tempi di ultimazione richiama i termini definiti nella Tav. U5 in tre fasi esecutive, ossia entro 30, 36 e 48 mesi dal "rilascio della Concessione per le opere di urbanizzazione". Al riguardo si segnala che per le opere di urbanizzazione direttamente o indirettamente riguardanti CEPA Spa (ossia: le opere interne al Piano di Lottizzazione PL13 Via Lazzerini – PdC 34 del 02.02.2007 e successive varianti) non è stata formalizzata al Comune di Sesto Fiorentino la richiesta di proroga del relativo PdC; nei termini di validità della Convenzione Urbanistica sarà possibile, eventualmente, rinnovare il titolo edilizio. Mentre in data 23/11/2016 è stata formalizzata al Comune di Sesto Fiorentino la richiesta di proroga del PdC n. 200 del 10.11.2008 e successive varianti a cura della società S.IN.TER. Srl (mandataria per la redazione del Piano di coordinamento generale, dei piani di lottizzazione e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione). In data 08/06/2017 (Prot.N.0034875/2017) è stata rilasciata proroga del Permesso a Costruire n.200/2008 (B.N. 56/2006) e successiva VCO.

Risulta peraltro che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne del PL13 e delle urbanizzazioni esterne pertinenti, nonché le opere di messa in sicurezza idrauliche siano state subappaltate con atto del 19/02/2007 (Registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze 1, al n° 11666 in data 06/06/2012) alla società Calenzano Asfalti Spa per un importo complessivo di € 3.143.597,96 di cui presumibilmente € 548.872,20 per le opere di messa in sicurezza idraulica (vedasi incidenza voci 11 e 17 della Tab. A del contratto).

Le opere, inclusi altri lavori aggiuntivi, risultano eseguite sino al raggiungimento del 20° SAL per un importo complessivo di €3.295.411,39, come da successiva tabella, giustamente riportato nel CDP n°20 e come da schemi sottostanti (relativi al certificato di pagamento n. 20). Si evidenzia che il SAL n°20 riporta erroneamente un maggior valore di € 1.794,32 e pertanto la percentuale di avanzamento dei lavori contrattuali, indicata al 99,0279, scende al 98,97%. Restano invariate le altre percentuali.

	Voci	tot €	Eseguiti al 20° SAL		Tratt. garanzia 2,25%
			€	%	
a	Opere di appalto per OO.UU.	3.143.597,96	3.111.244,72	98,97	-70.991,99
b	Variante O.S.I	44.398,91	43.954,92	99,00	
c	Atto transattivo soggetto a ritenute	71.500,92	71.500,92		-1.608,77
	Atto transattivo non soggetto ritenute	132.710,83	68.710,83		0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>3.392.208,62</b>	<b>3.295.411,39</b>		<b>-72.600,76</b>

Al riguardo si rileva altresì che:

- non risulta siano state svincolate e pagate, a favore dell'impresa subappaltatrice, le ritenute a garanzia di complessivi € -72.600,76;
- le sole opere i cui importi potrebbero essere detratti dalle somme previste dalla Convenzione sono quelle indicate alle righe “a” e “b” per un importo complessivo di € 3.187.996,87, di cui € 3.155.199,64 eseguite sino al 20° SAL (98,97%);
- porzione della UMI 11 (part. 123 del FCT 54) e dell'area interessata dalle opere di urbanizzazione (part. 1403 del FCT 54) risultano soggette alla bonifica prevista dal “Progetto di Bonifica del sito ex deposito combustibili posto in via Lazzerini a Sesto Fiorentino” approvato con determinazione n. 174/2010 del Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino emessa in data 16.02.2010.

Le opere di bonifica previste da tale determinazione e gli ivi richiamati allegati costituiscono pertanto un ulteriore onere a carico degli attuatori indipendentemente

dal loro importo, che è stimato pari ad € 264.022,00 ma che dovrà essere rivalutato alla luce degli attuali costi e stato dell'area.

Nella determinazione è altresì previsto il rilascio di una garanzia fideiussoria per la esecuzione della bonifica pari ad € 132.011,00. Queste opere di bonifica gravano sia la part. 123 che la part. 1403 del FCT 54 e sono da considerarsi ad esclusivo carico della UMI 11;

- gli importi relativi all'atto transattivo non riguardano i rapporti con il Comune di Sesto Fiorentino, pertanto non possono essere detratti dalle somme previste nella Convenzione;
- i lavori sinora eseguiti sono stati collaudati parzialmente, si veda il Collaudo T.A. del 12/11/2012 Prot. 51029, così come integrato in data 25/01/2013 Prot. 4995 e approvato con determina Comunale n.70 del 11/04/2013 e sono stati presi in carico dal Comune come da verbale di consegna Parziale del 11/04/2013, pertanto **gli importi sopra riportati non possono essere considerati definitivi**;
- la quota a carico della CEPA Spa, relativamente alle UMI 10 e 11, risulta complessivamente pari al 36,58% del totale. Un'eventuale suddivisione (non espressamente prevista in convenzione ma tuttavia confermata dal Comune nelle richiamate precisazioni del 17/01/2019) tra la UMI 10 e la UMI 11, in base alle rispettive SUL, attribuirebbe le seguenti quote: 14,44 % alla UMI 10 e 22,14% alla UMI 11.

Tutto ciò premesso occorre comunque considerare che l'A.C. valuta ad oggi l'avanzamento dei lavori in base a quanto stabilito dal collaudo Tecnico Amministrativo

sopra citato che indica, in funzione delle opere effettivamente scomputabili, un avanzamento pari al 86,00% dell'importo convenzionalmente determinato.

Pertanto il valore delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire è così individuato:

opere	rif	comprehensive		Valore di collaudo		Restanti (*)		
		€	%	€	Lavori €	Svincolo trattenute €	Sommano €	
primarie interne PL13	art 7	2.613.509,73	86,00	2.247.618,37	365.891,36	70.991,99 (*)		
primarie esterne PL13	art 8							
secondarie interne	art 9							
secondarie esterne	art 10	1.178.094,27	0,00	0,00	1.178.094,27			
	art 10	197.746,26	0,00	0,00	197.746,26			
<b>TOTALI</b>		<b>3.989.350,26</b>			<b>1.741.731,89</b>	<b>70.991,99</b>		<b>1.812.723,88</b>

(\* sono escluse le trattenute a garanzia di € 1.608,77 per lo svincolo delle opere di cui all'atto transattivo che non riguarda i rapporti con il Comune

A tali valori occorre sommare la cifra stimata per le opere di bonifica, totalmente a carico di CEPA S.p.A., per un importo di **265.000,00 euro s.s.a.**

Residuano pertanto a carico di CEPA Spa (UMI 10 e 11):

opere	Rif	Opere restanti + Svinc. Trattenute €	Quota CEPA Spa 36,58%
primarie interne PL13	art. 7	436.883,35	159.811,93
primarie esterne PL13	art. 8		
secondarie interne	Art. 9		
secondarie esterne	Art. 10	1.178.094,27	430.946,88
	Art. 10	197.746,26	72.335,58
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>1.812.723,88</b>	<b>663.094,39</b>
Bonifica			265.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>928.094,39</b>

Opere eventualmente così ripartite tra i sopra precisati Lotti 1 e 2:

opere	rif	Opere restanti quota CEPA Spa	UMI 10 39,46 % su 36,58%	UMI 11 60,54 % su 36,58%
primarie interne PL13	art. 7	159.811,93	63.061,79	96.750,14
primarie esterne PL13	art. 8			
secondarie interne	art. 9			
secondarie esterne	art. 10	430.946,88	170.051,64	260.895,24
	art. 10	72.335,58	28.543,62	43.791,96
opere bonifica		265.000,00		265.000,00
<b>TOTALI</b>		<b>928.094,39</b>	<b>261.657,05</b>	<b>666.437,24</b>

Tutti gli importi indicati, per le motivazioni già esposte, sono da considerarsi meramente indicativi e di larga massima, senza quindi alcuna responsabilità imputabile al fallimento CEPA Spa per eventuali errori od omissioni.

Si richiamano altresì gli artt. 18 e 19 della Convenzione che, **al fine di conseguire l'attestazione di agibilità e abitabilità degli immobili facenti parte del PL13,** risultano richiedere **l'integrale completamento** di tutte le opere di urbanizzazione relative a: viabilità esterna e relativi sottoservizi; servizi a rete e opere di pertinenza del comparto.

Tale circostanza appare rilevante nel caso di inadempienza di alcuni attuatori. Si segnala comunque che ciascun attuatore risulta aver sottoscritto la relativa polizza fideiussoria a garanzia delle proprie quote, come del resto prescritto dall'art. 22 della Convenzione.

#### Altre specifiche condizioni di vendita relative ai Lotti 1 e 2

Le aree sopra catastalmente enucleate fanno parte del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Sesto Fiorentino con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 31/05/2005 denominato "*P.L.13 – Foglio 25 – Via Lazzerini*", la cui relativa Convenzione è stata sottoscritta in data 26/05/2006, registrata il successivo 13/06/2006 prot. n. 1791 e trascritta presso la Conservatoria di Firenze in data 15/06/2006 – registro particolare n. 17222, registro generale n. 30913.

Atteso che tale Convenzione, all'art. 25, assoggetta qualsiasi ipotesi di subentro negli obblighi convenzionali al previo assenso dell'Amministrazione Comunale, la Curatela del fallimento CEPA Spa ha rivolto istanza di chiarimenti positivamente riscontrata dal Comune di Sesto Fiorentino in data 17/01/2019, con conseguente valenza ricognitiva

del contenuto della richiamata Convenzione, in relazione alla quale è stato chiarito in particolare che:

- per tutto il comparto PL13 risultano conclusi tutti i procedimenti di esproprio delle aree necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche e non è stato avviato alcun contenzioso da parte degli espropriati; i relativi oneri di esproprio sono già stati sostenuti cosicché ad oggi non risulta dovuta alcuna ulteriore somma a tale titolo;
- sull'area UMI 10 è stata autorizzata la destinazione ad attività alberghiera ed, antecedentemente il fallimento, era stato rilasciato permesso a costruire n. 222 del 16.12.2008, busta n. 60/anno 2008 per la realizzazione di un edificio a destinazione alberghiera di n. 136 camere, oltre garages, spazi comuni, sale riunioni e ristorante, con tipologia 4 stelle. Detto titolo risulta scaduto in data 23.12.2015, conseguentemente sarà necessaria da parte dell'aggiudicatario la richiesta di rilascio di un nuovo titolo edilizio;
- sull'area UMI 11 è stata autorizzata la destinazione ad attività commerciali e direzionali per SUL edificabili, rispettivamente, di mq. 3835 per la parte commerciale, e di mq. 3835 per la parte direzionale;
- non risultano avviati, a carico degli operatori privati del PL13, procedimenti che possano determinare la comminatoria di sanzioni, penali, decadenze o la risoluzione della Convenzione, né sono stati emanati a loro carico provvedimenti sanzionatori per circostanze connesse all'attuazione del PL13;
- la Convenzione ed i relativi termini, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis d.l. n. 69/2013 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 98/2013), sono prorogati di tre anni;

- in caso di cessione anche separata (e dunque non unitaria) delle singole UMI di proprietà del Fallimento CEPA Spa, il soggetto che acquisterà la proprietà solo di una di esse assumerà i relativi obblighi convenzionali in proporzione alla SUL acquistata e con esclusione della solidarietà con gli altri soggetti proponenti e/o loro aventi causa, ivi compreso il cedente Fallimento CEPA Spa;
- lo stesso Ente è disponibile a rilasciare il proprio assenso previsto dall'art. 25 della Convenzione di lottizzazione nel caso di cessione anche separata delle UMI facenti parte del PL13 di proprietà della CEPA Spa, con conseguente proporzionale trasferimento al soggetto acquirente dei sopradescritti obblighi di urbanizzazione indicati in Convenzione (artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 13), secondo le modalità ed i criteri di cui alla Convenzione medesima e senza vincolo di solidarietà con gli altri soggetti proponenti, ivi compreso il Fallimento CEPA Spa.

L'acquirente dichiara dunque di essere perfettamente edotto dei contenuti della Convenzione di lottizzazione e degli atti in essa richiamati e/o in base ad essa approvati e rilasciati dal Comune di Sesto Fiorentino, nonché del contenuto e del tenore dei chiarimenti forniti dal Comune di Sesto Fiorentino in data 17/01/2019, esonerando il Fallimento CEPA Spa da qualsiasi responsabilità al riguardo; tale liberatoria dovrà essere reiterata nell'atto di vendita.

Conseguentemente, l'acquirente di tutte e due o di solo una delle UMI di proprietà di CEPA Spa, con la partecipazione all'asta, accetta di rendersi unico responsabile nei confronti del Comune di Sesto Fiorentino dell'attuazione dei corrispondenti obblighi convenzionali, senza alcun vincolo di solidarietà con il cedente Fallimento CEPA Spa, che dunque sarà definitivamente liberato dall'attuazione della Convenzione in

percentuale corrispondente alla superficie ceduta, così come previsto dalla Convenzione di lottizzazione.

Nell'ipotesi in cui all'esito della procedura di vendita, una delle UMI dovesse risultare invenduta e dunque residuare nella disponibilità del Fallimento CEPA Spa, si specifica quanto segue, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 18 della Convenzione di lottizzazione laddove prevede che l'abitabilità/agibilità degli edifici possa essere attestata soltanto dopo la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione meglio dettagliate nelle tavole ivi allegate, nonché previo completamento delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Nessuna responsabilità potrà essere imputata al Fallimento CEPA Spa per la mancata realizzazione delle urbanizzazioni e/o per il mancato pagamento dei relativi oneri corrispondenti alla UMI eventualmente rimasta invenduta e, comunque, per qualsiasi ulteriore inadempimento rispetto agli obblighi convenzionali, anche laddove tale circostanza dovesse provocare danni all'acquirente e/o ritardi nel conseguimento dei certificati di abitabilità/agibilità dei manufatti da questi acquistati e/o costruiti; al riguardo l'offerente dichiara di rilasciare la più ampia liberatoria che dovrà essere reiterata nell'atto di vendita. Resta peraltro convenuto che, laddove all'esclusivo, precipuo e comprovato fine di conseguire l'agibilità e/o l'abitabilità delle proprie unità immobiliari, l'acquirente abbia dovuto eseguire urbanizzazioni e/o sostenere oneri in misura superiore a quanto direttamente imputabile alla propria UMI e, segnatamente, abbia dovuto eseguire urbanizzazioni e/o sostenere oneri corrispondenti alla quota imputabile alla altra UMI eventualmente rimasta invenduta e dunque residuata di proprietà del Fallimento CEPA Spa, potrà richiedere l'insinuazione del relativo credito al passivo fallimentare ex art. 111-bis l.f. che,

previo rituale accertamento dei predetti presupposti e del relativo *quantum* da parte dei competenti organi della procedura, potrà essere ammesso con rango prededucibile a valere sul (e fino a concorrenza del) ricavato della vendita della predetta UMI rimasta di proprietà del Fallimento CEPA Spa.

#### **4 – REGIME FISCALE E SPESE**

La vendita di tutti i lotti è soggetta ad IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti all'atto del rogito di trasferimento.

Ogni onere fiscale e tutte le altre spese relative alla aggiudicazione, alla vendita, alle vulture ed alle cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le sole spese vive di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli, che restano a carico del fallimento.

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

#### **5 – MODALITA' DELLA VENDITA**

**La vendita è effettuata formulando l'offerta, non inferiore al minimo sopra indicato a pena di inefficacia, relativamente al lotto o ai lotti interessati.**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per la comparizione degli offerenti e l'apertura delle buste**, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore, **in Firenze, via G. Bovio n. 17**, personalmente presentando un valido documento di identità o a mezzo di terza persona incaricata, ed in tal caso producendo apposita

lettera di incarico sottoscritta dall'offerente ed accompagnata da fotocopia del suo documento di identità. L'offerente che agisca in legale rappresentanza di società o ente dovrà altresì documentare la propria legittimazione mediante visura camerale aggiornata della stessa e, se del caso, di estratto autentico della relativa delibera autorizzativa.

L'offerta di acquisto, in bollo da euro 16,00, va depositata in busta chiusa e deve essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a **"Fallimento n. 124/13"**, che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile, recapito telefonico del soggetto persona fisica cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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 è una società l'offerta dovrà indicare la ragione o denominazione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;
- 2) la sommaria descrizione dei beni per i quali l'offerta è proposta ed il lotto interessato, ricavabili dall'avviso di vendita;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia;

- 4) il deposito della somma sopra determinata per cauzione a mezzo di assegni circolari non trasferibili;
- 5) l'indicazione del recapito pec o fax dell'offerente a cui il Curatore effettuerà le comunicazioni.

Sull'esterno della busta dovrà essere indicato dal Curatore ricevente, la data della vendita, la data e l'ora di deposito dell'offerta, il nome dell'offerente e quello della persona che materialmente deposita l'offerta.

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

**La comparizione degli offerenti e l'apertura delle buste è fissata per il giorno 29.05.2019 alle ore 10,00 avanti il Curatore presso il suo Studio.**

Prendendo in considerazione, nell'ordine, i singoli lotti, in caso di unica offerta valida, uguale o superiore al prezzo base, si procederà alla aggiudicazione.

In caso di più offerte il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta di importo più alto. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni di alcuno degli offerenti, il Curatore disporrà la aggiudicazione a favore del maggiore offerente, se uguale o superiore al prezzo base. Ove risultino presentate più offerte uguali e valide e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, risulterà aggiudicataria l'offerta depositata per prima, sempre se uguale o superiore al prezzo base.

Nel caso di svolgimento della gara si procederà mediante rilancio minimo obbligatorio pari all'**importo minimo stabilito per ciascun lotto.**

Qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta.

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, purché uguale o superiore al minimo, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 30° giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, con fax o PEC, l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice 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.

## **6 –TRASFERIMENTO DEI BENI**

L'aggiudicazione ad opera del Curatore non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo previo deposito a mani del Curatore medesimo del saldo prezzo e dell'IVA dovuta entro il termine massimo di sessanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita degli immobili sarà affidata a notaio operante in Firenze scelto dalla parte aggiudicataria ed i suoi onorari, nonché le imposte e le spese connesse e conseguenti all'atto, verranno posti a suo carico.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, entro il termine di dieci giorni dalla provvisoria aggiudicazione, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di provvisoria aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando i partecipanti alla precedente a competere con la offerta in aumento, con rilancio minimo e modalità come sopra descritti.

Ove nessuno dei precedenti offerenti intenda partecipare alla nuova gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato la offerta migliorativa.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Fallimentare tel. 055/481969 - fax 055/243693 - e-mail segreteria@studiosacconipasquini.it e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.fallimentigruppocogefim.it](http://www.fallimentigruppocogefim.it).

Firenze, li 27 marzo 2019

IL CURATORE

(Dott. Marco Sacconi)

