

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZIONE V CIVILE**

Fallimento n. 124/13

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

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 17.10.2022, si dà corso al sesto tentativo di

**VENDITA DI TERRENI EDIFICABILI**

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

**1 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Lotto Unico

Aree edificabili (e residue aree urbane di trasformazione) poste in località Porta a Terra tra la ferrovia e la variante Aurelia, della superficie complessiva di mq. 26.598 o quanti siano, di cui la porzione edificabile ha destinazione in parte terziaria o ricettiva ed in parte commerciale.

I beni risultano individuati al Catasto Terreni del suddetto Comune:

- quanto alle aree fabbricabili nel foglio 22, particelle 656-657-658-984-986 della superficie complessiva di mq. 8.769 o quanti siano;
- quanto alle residue aree urbane di trasformazione nel foglio 22, particelle 448-661-676-706(CF)-707-715-752-754-987, della superficie complessiva di mq. 15.179 o quanti siano e nel foglio 33, particelle 740 e 743 della superficie complessiva di mq. 2.650 o quanti siano.

Tutte le cennate particelle di terreni residui sono oggetto di procedura di acquisizione in corso da parte dell'Amministrazione Comunale di Livorno, in quanto destinate ad opere di urbanizzazione, di viabilità e di verde pubblico della suddetta località.

Il tutto meglio descritto ed individuato nella perizia di stima redatta dall'arch. Annalisa Baracchi, alla quale si rimanda salvo che per quanto riguarda le considerazioni sulla situazione edilizio-urbanistica e le consistenze edificatorie, le quali alla data odierna risultano superate, in quanto disciplinate dal Piano Attuativo "Porta a Terra 2" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 22.03.2016 e per il quale si rimanda al seguente indirizzo web

<https://www.comune.livorno.it/provvedimenti-urbanistici-approvati/anni-2015-2016-2017-2018-variante-anticipatrice-prp-variante-0>

L'accesso al suddetto indirizzo può essere effettuato anche dal link presente sul sito [www.fallimentigruppocogefim.it](http://www.fallimentigruppocogefim.it) nell'area relativa agli avvisi del fallimento in oggetto.

In particolare da tale Piano Attuativo risulta che i terreni part. 656 e 657 coincidono con il sub ambito 9/4 mentre i terreni part. 658 e partt. 984-986 completano il sub-ambito 12/2.

Il piano prevede di realizzare nel sub-ambito 9/4 mq. 7988 di SLP con destinazione d'uso terziaria o ricettiva e nel sub-ambito 12/2 mq. 1455 con destinazione d'uso commerciale.

Per l'attuazione del piano occorre fare riferimento alle relative Norme Tecniche, ed in particolare agli artt. 5 e 8, che qui si intendono espressamente richiamate e di cui i partecipanti alla vendita, con la presentazione della offerta, si dichiarano perfettamente informati ed edotti.

Si evidenzia che i terreni in questione sono classificati, nella relazione geologico-tecnica allegata al piano, a pericolosità idraulica molto elevata e che gli interventi edilizi previsti sono consentiti solo a seguito della messa in sicurezza delle aree (vedi art. 7 delle N.T.A. sopra richiamate).

Il rilascio del titolo abilitativo è soggetto alla preventiva stipula di apposita convenzione.

Il preliminare di vendita cui la perizia fa riferimento risulta risolto a seguito dell'insorgere della procedura concorsuale, e pertanto i beni sono attualmente liberi.

**Valore di stima € 2.470.000,00.**

**Prezzo base € 844.050,00 (con riduzione 25% dal precedente)**

**Offerta minima € 633.050,00.**

**Aumento minimo (in caso di gara) € 10.000,00.**

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

## **2 – 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, 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 per limitazioni urbanistiche, vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e alla conformità a legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi eventualmente esistenti.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza, anche ulteriori e

diverse rispetto a quelle eventualmente descritte nella relazione di stima, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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.

Faranno carico all'aggiudicatario gli oneri di urbanizzazione e quant'altro previsti dal Piano Attuativo "Porta a Terra 2" sopra citato, cui si rimanda integralmente.

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 nei terreni oggetto della presente vendita, 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 – REGIME FISCALE E SPESE**

La vendita di tutto il lotto 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 alla liberazione dalle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per i soli oneri tributari di cancellazione dei gravami esistenti sui beni, che restano a carico del fallimento.

In caso di variazione di aliquote o di regimi impositivi 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.

#### **4 – MODALITA' DELLA VENDITA**

**La partecipazione alla vendita è effettuata formulando l'offerta, non inferiore al minimo sopra indicato a pena di inefficacia, relativamente all'unico lotto in gara.**

Gli interessati all'acquisto dovranno inviare l'offerta sottoscritta all'indirizzo pec della curatela **cur.cepaspa@pec.it** entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per la comparizione degli offerenti ovvero, nello stesso termine, 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 in ogni caso 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**, (in caso di invio a mezzo pec la marca verrà applicata, a cura dell'offerente, in sede di asta) a pena di inammissibilità deve essere accompagnata dal **deposito di cauzione non inferiore al 10%** del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura presso Banca Sella Ag. Via Cavour Firenze **codice IBAN IT73Y0326802800052689782510** ovvero a mezzo consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a **"Fallimento n. 124/13"**, che dovrà essere effettuata presso lo studio del Curatore.

Entrambe le modalità di versamento della cauzione dovranno risultare effettuate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la vendita, intendendosi, per quanto concerne il bonifico bancario, la ricezione del relativo accredito sul c/c della procedura.

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/i soggetto/i persona/e fisica/he cui andranno intestati i beni. 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 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.  
N.B. non sarà in ogni caso possibile intestare gli immobili a soggetto/i diverso/i da quello/i che sottoscrive/ono l'offerta;
- 2) la sommaria descrizione dei beni per i quali l'offerta è proposta, ricavabile dal presente avviso di vendita;

- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo previsto a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) il deposito della somma prevista per cauzione, con importo e modalità alternative di effettuazione sopra precisate (contabile di accredito bonifico bancario da cui risulti il relativo CRO/TRN ovvero assegno/i circolare/i non trasferibile/i;
- 5) l'indicazione del recapito PEC dell'offerente a cui il Curatore effettuerà le comunicazioni di rito.

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

**La comparizione degli offerenti e la stesura del verbale di provvisoria aggiudicazione è fissata per il giorno 13 dicembre 2022 alle ore 15,30 avanti il Curatore presso il suo Studio in Firenze, via G. Bovio n. 17.**

In caso di unica offerta valida, uguale o superiore al prezzo base, si procederà alla aggiudicazione.

In caso di più offerte il Curatore inviterà i componenti 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 rilanci con **importo minimo stabilito per il 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 45° giorno successivo alla data di comparizione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo PEC, l'eventuale accettazione della predetta offerta e la conseguente provvisoria aggiudicazione, 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.

## **5 –TRASFERIMENTO DEI BENI**

L'aggiudicazione ad opera del Curatore non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento di proprietà degli immobili sarà effettuato solo previo versamento del saldo prezzo e dell'IVA dovuta mediante bonifico bancario sul c/c della procedura sopra individuato oppure mediante consegna a mani del Curatore di assegni circolari intestati come per cauzione, modalità da effettuarsi con ricezione entro il termine massimo di **sessanta giorni** dalla provvisoria aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e la decadenza dall'aggiudicazione definitiva.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita sarà affidata a notaio iscritto nei distretti notarili riuniti di Firenze, Prato e Pistoia scelto dalla Curatela ed i suoi onorari, nonché le imposte e le spese connesse e conseguenti all'atto, verranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore potrà sospendere il perfezionamento della vendita ove, entro il termine di dieci giorni dalla provvisoria aggiudicazione pervenga, con le modalità sopra previste, 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 il Curatore disporrà una nuova gara, invitando i partecipanti alla precedente a competere con la offerta in aumento, con rilancio minimo e modalità come sopra previsti.

Ove nessuno dei precedenti offerenti intenda partecipare alla nuova gara, il bene verrà provvisoriamente 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, e-mail: [segreteria@studiosacconipasquini.it](mailto: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 19 ottobre 2022

IL CURATORE  
(Dott. Marco Sacconi)

