

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE V CIVILE

Fallimento n. 124/13

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Marco Sacconi

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore rende noto che, ai sensi dell'art. 107 L.F. ed in ottemperanza a provvedimento del G.D. in data 21.09.2025, si dà corso alla

VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE

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

1 – DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto Unico

Piena proprietà di **terreno edificabile**, *posto lungo il torrente Zambra, nell'area compresa tra il centro commerciale Ipercoop ed il Polo Universitario Scientifico e Tecnologico, di mq. 12.993 o quanti siano*, delimitato a Nord da alcuni fabbricati residenziali e da un parcheggio pubblico, a Sud dal torrente Zambra, ad Ovest da via Mario Lazzerini e ad Est da via Terzo Terzani.

Il terreno è censito al C.T. di detto Comune al Foglio 54, Particelle 123-1399-1403-1445-1447-1457-1459-1628-1629-1630-1637-1638-1639.

Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Sesto Fiorentino, detta area ricade nelle "aree urbane consolidate" (art. 32) e, più in particolare, negli "ambiti di trasformazione della città da rigenerare – ATR2 L'asse urbano di Zambra", ed è normata dalla scheda di progetto ATR2.1a-c, le cui previsioni, come tutte le altre

informazioni e considerazioni estimative inerenti il terreno, sono dettagliatamente riportate nella perizia redatta dall'ing. Sandro Chiostrini, consultabile presso lo studio del Curatore, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, www.fallimentigruppocogefim.it.

L'immobile risulta giuridicamente libero.

Valore di stima € 1.255.000,00.

Prezzo base € 1.255.000,00.

Offerta minima art. 571 c.p.c. € 941.250,00

Aumento minimo (in caso di gara) € 5.000,00.

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, disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità a legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di leggi e di atti o regolamenti 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.

Tutti gli eventuali oneri e spese che dovesse risultare necessario sostenere per la rimozione e/o lo smaltimento di ogni eventuale bene mobile o sostanza 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.

Faranno comunque carico all'aggiudicatario tutti gli oneri previsti dalle disposizioni del POC sopra citate, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione previste nel previgente piano attuativo per tutto l'ambito PL13 e non eseguite, nonché alla bonifica di un sito ricompreso nell'area. Si precisa peraltro che di tali oneri e spese viene tenuto conto espressamente nella valutazione peritale.

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 del 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, alla volturazione 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 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.

4 – MODALITA' DELLA VENDITA

La 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 depositare 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 A. La Marmora n. 39**, 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**, (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 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 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, il codice univoco SDI; 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 l'immobile 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 dall'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);
- 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 3 dicembre 2025 alle ore 15,30 avanti il Curatore presso il suo Studio in Firenze, via A. La Marmora n. 39.

Nel caso di presentazione di un'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 rilanci con **importo minimo stabilito**.

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 data di comparizione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, a mezzo 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.

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 dovuto mediante bonifico bancario sul c/c della procedura sopra individuato oppure mediante consegna a mani del Curatore di assegni circolari intestati come per la 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

Mew

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. 055/0516540 - e-mail segreteria@studiosacconipasquini.it e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it e www.fallimentigruppocogefim.it.

Firenze, lì 30 settembre 2025

IL CURATORE
(Dott. Marco Sacconi)

