TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione V Civile – Procedure Concorsuali

Fallimento Costruzioni Margheri S.r.l. in liq. R.F. 161/2012

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto curatore, dott. prof. Leonardo Quagliotti,

PREMESSO CHE

fanno parte della massa attiva fallimentare i seguenti **terreni in massima parte edificabili con destinazione residenziale e polifunzionale** (direzionale e commerciale) per complessivi 8.400 mq (oltre ad 84 posti auto), meglio identificati e descritti nella perizia di stima redatta dall'arch. Marzia Fossi in data 10 febbraio 2025, pubblicata sui portali www.astegiudiziarie.it o https://pvp.giustizia.it/pvp e disponibile presso il curatore, ubicati nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), liberi (e in massima parte recintati), riuniti nel seguente:

LOTTO UNICO

A - Piena proprietà di terreno (UMI 1) posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), identificato al Foglio 54 Particella 1405, di complessivi mq 6.664 catastali. L'appezzamento ha giacitura pressoché pianeggiante ed ha forma regolare in prossimità del Torrente Zambra, Viale della Pace e Via Martin Luther King, è posto praticamente al centro tra il Polo Universitario di Sesto Fiorentino ed il quartiere di Quinto, di fronte al Centro Commerciale e vicino al centro di Sesto Fiorentino ed all'impianto sportivo "Val di Rose" del CUS Firenze, in zona ben servita dal trasporto pubblico, prossima alle principali vie di comunicazione e inoltre interessata dalla futura estensione della tramvia fiorentina. **In base al nuovo Piano Operativo Comunale, il terreno dispone di una importante superfice edificabile di 8.400 mq** (oltre a garage per 84 posti auto circa) **destinata per il 40%** (circa 3.360 mq) al **residenziale** (di cui il 30%, pari a 1.008 mq, con finalità sociale); **per il 60%** (circa 5.040 mq) **a destinazione polifunzionale: direzionale, commerciale e alberghiero**.

B - Piena proprietà di terreni posti nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), identificati al Foglio 57 Part.lle 272, 449 e 451, di complessivi mq 2.245 catastali, con giacitura pressoché pianeggiante e forma irregolare, limitrofi al terreno sub A e ubicati in prossimità di canale affluente nel Torrente Zambra e di Via dei Frilli.

INVITA A PRESENTARE OFFERTE

che formeranno oggetto della seguente

PROCEDURA COMPETITIVA

che avrà luogo presso lo studio del Curatore, Leonardo Quagliotti, sito in Firenze, Piazza Massimo D'Azeglio, 30, il giorno **13 gennaio 2027, alle ore 15:00, per il prezzo base di cessione degli immobili facenti parte del Lotto Unico di € 2.400.000, oltre IVA ove dovuta, con possibilità di offerte residuali ad € 1.800.000,00, oltre IVA ove dovuta,** ferma ognuna delle altre condizioni di vendita indicate nel presente avviso.

CONDIZIONI DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

La procedura competitiva di vendita è regolata dagli artt. 107 e 108 della Legge fallimentare (r.d. 267/1942).

Le opere di urbanizzazione e relativi oneri – salva l'esclusiva responsabilità dell'acquirente e il corrispondente esonero del Fallimento Costruzioni Margheri da qualsiasi responsabilità al riguardo, con liberatoria dovrà essere reiterata nell'atto di vendita – sono indicati nella richiamata perizia di stima. L'acquirente, con il deposito dell'offerta, 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 Costruzioni Margheri, che dunque sarà definitivamente liberato dall'attuazione della Convenzione.

Il Lotto Unico è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi per mancanza di qualità *ex* art. 2922 c.c., anche in riferimento alla L. 47/85 (e successive modificazioni) nonché al d.P.R. 380/2001, a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere ed alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, atti o regolamenti anche ulteriori e diversi rispetto a quelli eventualmente descritti nelle perizie di stima, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni facenti parte del Lotto Unico sono descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti che, al pari del presente avviso, fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per l'individuazione delle condizioni di vendita e della loro situazione di fatto e di diritto.

La partecipazione alla presente procedura competitiva implica e presuppone la perfetta conoscenza ed integrale ed incondizionata accettazione di quanto riportato nella perizia di stima, nei documenti allegati e nel presente avviso.

Ogni onere fiscale ed ogni altra spesa relativa alla vendita (*i.e.*: trascrizioni in conservatoria, volture, onorari tecnici e notarili, bolli, eventuale rinnovo del certificato di destinazione urbanistica, ecc.) saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, con le sole eccezioni delle spese vive di cancellazione dei gravami e dei relativi bolli che saranno a carico della procedura.

Le somme a qualunque titolo versate dall'acquirente saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine sotto indicato comporterà la decadenza *ex lege* dall'aggiudicazione e la definitiva perdita di quanto fino a quel momento versato.

Ogni imposta, tributo o tassa connessa alla vendita farà esclusivo carico all'acquirente nella misura prevista dalle leggi vigenti al momento del trasferimento di proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri

conservativi che saranno però cancellati, con decreto del Giudice Delegato e a cura della procedura, solo a seguito del rogito notarile di compravendita.

Presentazione dell'offerta e svolgimento della procedura

Chiunque intenda partecipare alla procedura competitiva dovrà depositare presso lo studio del Curatore, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data della vendita, una somma pari ad € 200.000,00 a titolo di deposito cauzionale, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento Costruzioni Margheri n. 161/2012*", unitamente alla propria offerta di acquisto, da intendersi comunque irrevocabile *ex* art. 571, 3° comma, c.p.c..

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex* art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti.

Il deposito dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione di tutte le condizioni della vendita.

L'offerta di acquisto e il deposito cauzionale dovranno essere inseriti in una busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero (R.F. 161/2012) della procedura. Il ricevente provvederà all'identificazione di colui che provvede al deposito, a fare e trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta la data di presentazione e la numerazione progressiva, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

Le buste saranno aperte dal curatore, con l'assistenza dei propri eventuali collaboratori ed alla presenza dei soli offerenti eventualmente comparsi, nel luogo, nel giorno e nell'ora prevista per la vendita. Le offerte saranno inefficaci nei casi previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

La vendita si svolgerà secondo le seguenti modalità, al termine delle quali sarà redatto processo verbale sottoscritto dal Curatore e dai presenti:

i) nel caso in cui risulti presentata una sola offerta efficace, sarà disposta l'aggiudicazione provvisoria del Lotto Unico all'unico offerente;

ii) nel caso invece in cui risultino presentate più offerte efficaci, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con aumento minimo obbligatorio pari ad € 100.000,00**, che dovrà essere proposto entro tre minuti dall'avvio della gara (parimenti, i successivi ed eventuali rilanci non potranno essere inferiori ad € 100.000,00 e dovranno essere proposti entro tre minuti dall'ultimo aumento valido proposto). **Tuttavia, nel caso in cui sia stata presentata almeno una offerta valida con corrispettivo maggiore od uguale al prezzo base, le eventuali ulteriori offerte recanti un corrispettivo minore del prezzo base, perderanno, immediatamente e ad ogni effetto, efficacia e non saranno quindi ammesse alla partecipazione alla procedura competitiva.** Il Lotto Unico sarà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà proposto l'ultimo rilancio valido. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il Lotto Unico sarà provvisoriamente aggiudicato al miglior offerente oppure, ove siano state presentate più offerte efficaci e di pari importo, all'offerente che per primo abbia depositato l'offerta efficace. Ai partecipanti alla procedura competitiva che risultino aver formulato offerte invalide o inefficaci o che

comunque non siano risultati aggiudicatari, saranno restituiti i depositi cauzionali contestualmente alla firma del verbale.

Il Giudice Delegato dispone del potere di sospendere in ogni momento la procedura competitiva o comunque impedirne il perfezionamento nei modi e nei termini di cui all'art. 108, 1° comma, l.fall.

Il diritto di proprietà sui beni immobili oggetto dell'offerta sarà trasferito alla data del rogito notarile presso notaio di Firenze, scelto dal Giudice Delegato o dall'acquirente, ma tra quelli indicati dal Giudice Delegato.

In ogni caso in cui la vendita non si perfezioni, all'aggiudicatario provvisorio spetta esclusivamente il diritto alla restituzione di quanto versato, senza alcun altro diritto, risarcimento o indennità di sorta.

Per quanto non espressamente previsto si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni della legge fallimentare e del codice di procedura civile.

L'offerta di acquisto deve altresì 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; copia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- se l'offerente è una società o comunque ente diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante; certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, la 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 di firma;
- l'inequivoca indicazione del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore, a pena d'inefficacia dell'offerta, all'offerta residuale sopra indicata per il Lotto Unico;
- l'indicazione puntuale del termine di pagamento del saldo prezzo **che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di perfezionamento dell'aggiudicazione, che sarà formalmente comunicata dal curatore**.

0oOo0

Eventuali richieste di chiarimenti possono essere formulate al curatore leonardo.quagliotti@UNIFI.it tel. 055-2645871 ed ogni altra informazione agevolmente reperita sui portali www.astegiudiziarie.it o e https://pvp.giustizia.it/pvp. I terreni facenti parte del Lotto Unico sono liberamente visibili dalle aree pubbliche limitrofe.

Firenze, 6 novembre 2026.

Il curatore: dott. prof. Leonardo Quagliotti

Firmato digitalmente
da LEONARDO QUAGLIOTTI UNIFI
in data 06/11/2026