

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZIONE V CIVILE**

Fallimento n. 139/13

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 17.03.2026 si dà corso alla

**VENDITA DI TERRENI EDIFICABILI ED AGRICOLI**

di pertinenza della procedura ubicati nel Comune di Capraia Isola (LI), secondo le seguenti modalità.

**1 – DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1 – Terreni edificabili per edilizia residenziale e commerciale**

Terreni edificabili posti nel Comune di Capraia Isola (LI), prossimi al Porto, limitrofi a via Assunzione, s.n.c , della superficie complessiva di mq. 4.835 o quanti siano, ricadenti nelle disposizioni del vigente POC, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 18/04/2019, che prevedono, come da Scheda Norma CP07 ex UMI 3 Porto, le seguenti destinazioni:

- 1) Residenziale - SUL massima mq. 600;
- 2) Commerciale, Magazzini per la nautica, Servizi Privati e Servizi di pubblica utilità, Attrezzature di interesse pubblico – SUL massima mq. 900;
- 3) Strutture di servizio all'area di rimessaggio barche – SUL massima mq. 50.

Si fa presente che, a seguito dell'avviso pubblico per la formazione di una Variante semplificata al suddetto POC disposta con delibere del Consiglio Comunale n. 37 in



data 17/12/2023 e della Giunta Comunale n. 7 in data 8/02/2024, la Curatela ha presentato una manifestazione di interesse volta a ripristinare le previsioni previgenti, riconducibili al P.d.F. “ Art. 25-1-Aree di Riqualificazione Urbana- Ambito Porto U.M.I. N.3 P.S. UTOE 1 Porto” che stabiliva, per le rispettive destinazioni di cui sopra:

Destinazione 1) una SUL massima di mq. 1000;

Destinazione 2) una SUL massima di mq. 700;

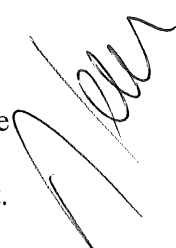
Destinazione 3) una SUL massima di mq. 50.

La Giunta Comunale, con delibera n. 15 del 26.03.2025, aveva recepito la manifestazione di interesse così sintetizzata e ne aveva disposto la verifica tecnica per includerla nella Variante Semplificata al POC da sottoporre al Consiglio Comunale. Il successivo intervenuto commissariamento dell'Amministrazione Comunale ha comportato l'interruzione del procedimento, che fino ad oggi è rimasto quiescente.

Sull'area, recentemente bonificata, ed in particolare vicino al termine della particella 90, insiste un manufatto in legno per il quale sarebbe stata presentata al Comune di Capraia Isola denuncia di inizio di attività per la realizzazione dello stesso con carattere provvisorio, registrata al protocollo n. 1322/6/3 in data 4 dicembre 2008. Dopo tale data non risulterebbe nessuna ulteriore denuncia atta a convalidarne il diritto di permanenza.

I beni sono allo stato liberi.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune, fog. 4, partt. 90 e 91, mentre il manufatto precario risulta censito al Catasto Fabbricati fog. 4, part. 1089, cat C/2, classe 1, consist. mq. 155, rend. 912,58.



Il tutto come descritto ed individuato, salvo gli aggiornamenti della situazione urbanistica sopra riportati e fatta esclusione di alcuni appezzamenti di terreno già oggetto di precedenti aggiudicazioni, nella perizia di stima redatta dall'arch. Annalisa Baracchi, consultabile presso lo studio del Curatore 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).

**Valore di stima € 2.100.000,00.**

**Prezzo base € 1.275.750,00**

**Offerta minima art. 571 c.p.c. € 956.850,00**

**Aumento minimo € 5.000,00.**

### **LOTTO 2 – Terreni agricoli**

Terreni agricoli di varia qualità, forma e dimensione posti nel Comune di Capraia Isola (LI), Località Capoluogo e Il Piano, per una superficie totale di mq. 2.880 o quanti siano.

I beni sono allo stato liberi.

I terreni risultano catastalmente censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune, fog. 4, part. 509-526-605-656-679-697 e fog. 6, part. 121.

Il tutto come descritto ed individuato, fatta esclusione di alcuni appezzamenti di terreno già oggetto di precedenti aggiudicazioni, nella perizia di stima redatta dall'arch. Annalisa Baracchi, consultabile presso lo studio del Curatore 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).

**Valore di stima € 32.600,00**

**Prezzo base € 11.170,00**



**Offerta minima art. 571 c.p.c. € 8.380,00**

**Aumento minimo (in caso di gara) € 500,00**

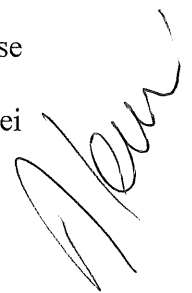
**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

## **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.



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 dei terreni edificabili sarà soggetta ad IVA mentre quella dei terreni agricoli sarà soggetta ad imposta di registro; in entrambi i casi si applicheranno le disposizioni e le 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.

A cura e spese dell'aggiudicatario è posto anche l'ottenimento dei certificati di destinazione urbanistica dall'Amministrazione Comunale.

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 partecipazione alla vendita è effettuata formulando un'offerta, non inferiore al minimo sopra indicato a pena di inefficacia, relativamente a ciascuno dei lotti in gara.**

Gli interessati all'acquisto dovranno inviare l'offerta sottoscritta all'indirizzo PEC della Curatela **cur.mandolasrl@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 anche 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.

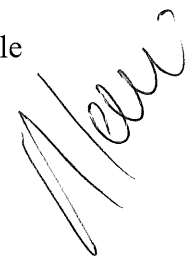
L'offerta di acquisto, **in bollo da euro 16,00** (in caso di invio a mezzo pec la marca verrà applicata, a cura dell'offerente, in sede di asta), a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale non inferiore al 10%** del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura presso Banca Sella Ag. via Cavour Firenze **codice IBAN IT94C0326802800052445809640** ovvero a mezzo consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a **"Fallimento n. 139/13"**, 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/e 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 gli immobili a soggetto/i diverso/i da quello/i che sottoscrive/ono l'offerta;
- 2) La indicazione del numero di lotto e 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 1 luglio 2026 alle ore 15,30 avanti il Curatore presso il suo Studio in Firenze via A. La Marmora n. 39.**

Si procederà alle operazioni di vendita distintamente per ciascun lotto, nell'ordine in base al numero attribuito agli stessi.

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 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**, come sopra indicato.

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.

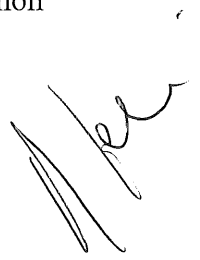
Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

## **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, 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 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 procederà ad 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, i beni verranno provvisoriamente aggiudicati 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](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 24 marzo 2026

IL CURATORE  
(Dott. Marco Sacconi)

