TRIBUNALE DI FIRENZE

CANCELLERIA FALLIMENTARE

OGGETTO: [redacted]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli.

REG. FALL.: N. 199/2017

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Enrico Terzani.

- - - - - - - - - -

Il sottoscritto Dott. Enrico Terzani, non in proprio, ma quale Curatore del Fallimento di cui in oggetto, dichiarato dal Tribunale di Firenze in data **7 dicembre 2017**, domiciliato per il presente atto presso il proprio Studio, in Scandicci, (FI) Via Turri, 62,

premesso che

Che il Tribunale di Firenze in composizione collegiale dichiarava in data **7 dicembre 2017** il fallimento della società [redacted], sentenza confermata dalla Suprema Corte di cassazione in data **28 gennaio 2021**;

Che la società fallita è proprietaria di parte di un complesso immobiliare posto in Comune di Ponsacco (PI), Via di Rospicciano e Via Trieste, e più precisamente 5 immobili per civile abitazione, 4 immobili ad uso uffici, 9 fondi ad uso commerciale posti al piano seminterrato, n. 69 posti auto interrati in corso di costruzione, nonché numerose cantinette e garages;

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2ecac2

Che i restanti immobili del complesso, adibiti a civile abitazione, risultano, in gran parte, di proprietà della società '[redacted]', società dichiarata fallita in data **30 giugno 2017** dal Tribunale di Pisa, Giudice Delegato Dott. Giovanni Zucconi, Curatore Dott. Giuseppe Rotunno;

Che, con Vs provvedimento del **5 ottobre 2026**, è stata autorizzata la procedura competitiva relativa a nr 7 unità immobiliari (abitazioni e uffici) poste in Ponsacco (PI), con relative pertinenze (garage, posti auto e cantine);

Che la procedura competitiva è stata strutturata come invito a presentare offerte, per nr 7 singoli lotti distinti e separati;

Che il totale del prezzo base dei 7 lotti posto a gara è fissato in Euro 205.000.=, mentre l'offerta residuale è pari ad Euro 153.000.= (prezzo base ridotto del 25%), oltre imposte come per legge;

Che detta procedura competitiva non comprende gli ulteriori immobili di proprietà della società fallita e sottoposti a separate e diverse procedure esecutive immobiliari pendenti presso il Tribunale di Pisa (R.-G- 139/2015 e 197/2016); detti beni difatti sono rappresentati da nr 9 fondi ad uso commerciale e 69 posti auto, tutti beni posti al piano seminterrato;

Che il sottoscritto ha pertanto proceduto a pubblicare il bando di gara e fissare la stessa per il giorno **22 dicembre 2026, ore 9,.30.=** presso il proprio Studio, in Scandicci (FI), Via Turri, 62;

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2ecac2

Che, tuttavia, dopo la pubblicazione del bando di gara, in data **11 novembre 2026**, è stata consegnata al sottoscritto, da parte

un'offerta irrevocabile di acquisto, come lotto unico, per tutti i beni compresi nella procedura competitiva del 22 dicembre 2026, al prezzo di Euro 160.000.=, oltre imposte come per legge **(doc. 1)**;

Che detta offerta è irrevocabile fino al **15 gennaio 2027** e l'offerente si è reso edotto che verrà promossa una procedura competitiva su detta offerta;

Che, a serietà e garanzia dell'offerta depositata, è stato consegnato al sottoscritto un assegno circolare di Euro 50.000.=, superiore al 10% che di consueto viene richiesto per le offerte irrevocabili **(doc. 2)**;

Che il sottoscritto osserva quanto segue:

- L'offerta presentata risulta strutturata come lotto unico e pertanto non compatibile con il bando del 22 dicembre 2026, strutturato ed articolato su 7 lotti beni distinti;
- I beni per i quali è stata presentata l'offerta risultano gli stessi della futura procedura competitiva;
- Il prezzo offerto è superiore al valore residuale;
- L'accettazione della predetta offerta, successivamente alla gara, permette l'immediata alienazione di tutti i 7

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2ecac2

appartamenti e civili abitazioni, con evidente maggiore snellezza della procedura;

- Come più volte rappresentato, lo stato degli immobili posti all'interno del c.d. "*Palazzo Rosa*" di Ponsacco, (PI), presenta gravi e sempre più crescenti problemi di manutenzione, nonché di pulizia ed igiene, con evidenti problemi anche sanitari; difatti gli appartamenti, sebbene liberati, sono privi di servizi igienici, i quadri elettrici sono stati murati, così come le porte di accesso, per evitare ulteriori e nuovi accessi non autorizzati; inoltre dagli ultimi accessi, è emersa la presenza di infiltrazioni di acqua nei piani interrati che sono stati altresì oggetto di accumulo di rifiuti di ogni genere; inoltre in alcuni appartamenti, stante la mancanza di finestre, si è verificato l'accesso di volatili, con conseguenti escrementi;
- In tale situazione, quindi appare evidente la necessità, per la procedura, di alienare detti beni con la massima rapidità, cosa che soltanto l'offerta unitaria permette; invece il bando d'asta strutturato come 7 lotti non garantisce questa certezza, poiché potrebbero rimanere invenduti uno o anche tutti i beni staggiati;
- L'offerta unitaria risulta garantita da assegno circolare e quindi la sua esecuzione appare ragionevole;

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2ecac2

Tutto ciò premesso, il sottoscritto in qualità di Curatore Fallimentare della procedura in oggetto, rivolge rispettosa

ISTANZA

Affinché la S.V., se del medesimo avviso, voglia:

1) disporre la sospensione e/o revoca del Vs provvedimento del **5 ottobre 2026** relativo alla procedura competitiva ex art. 107 l.f. per la vendita dei nr 7 fabbricati;
2) Autorizzare, di conseguenza, l'inizio di una nuova e diversa procedura competitiva strutturata come "*invito a presentare offerte migliorative*", con prezzo base pari a euro 165.000.= (superiore di Euro 5.000.= all'offerta pervenuta) oltre imposte come per legge e con lotto unitario, come da bando allegato **(doc. 3)**

Le pubblicità saranno invece eseguite in conformità al programma di liquidazione già approvato (Aste giudiziarie, Aste Immobili, La Nazione, Cronaca di Pisa).

Si allega Carta di identità e visura aggiornata della CCIAA della società offerente **(docc. 4-5)**

Con osservanza.

Firenze, 12 novembre 2026.

Il Curatore

Dr. Enrico Terzani.

ALLEGATI

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2ecac2

1) Offerta [redacted] el 11 novembre 2026;
2) Assegno circolare a garanzia, con contabile di versamento sul c/c della procedura;
3) Bozza del nuovo avviso di vendita, strutturato come "invito a presentare offerte migliorative;
4) Carta identità del Legale Rappresentante dell'offerente;
5) Visura CCIAA aggiornata della società offerente;

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2ecac2