



TRIBUNALE di FIRENZE  
Sezione Fallimenti



**Fallimento Costruzioni Margheri S.r.l. in liq.ne (n.r.g. 161/2012)**

Istanza n. 589

Ill.mo signor Giudice delegato,

PREMESSO CHE

- previa autorizzazione della S.V., è stata rinnovata dall'arch. Marzia Fossi la perizia

di valutazione del **terreno UMI1 (e di porzioni limitrofe) nel Comune di Sesto**

**Fiorentino (All.1);**

- si tratta di **appezzamenti per 8.909 mq catastali (6.664+2.245) per i quali, a se-**

**guito della pluriennale attività compartecipativa della curatela, coadiuvata**

**dall'arch. Marzia Fossi e dall'avv. Tullio D'Amora, è stato conseguito il ri-**

**sultato – certamente non ordinario – dello svincolo dell'area principale**

**dall'esclusiva destinazione alberghiera, e la previsione, nel nuovo Piano**

**Operativo Comunale, di una superficie edificabile di 8.400 mq** (oltre piano in-

terrato, non abitabile, destinato a garage per circa 84 posti auto) **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/studentato;**

- il 29 agosto u.s., la S.V. ha quindi autorizzato la rinnovazione della perizia e l'arch.

Fossi, tenuto opportunamente conto dei costi di costruzione e degli oneri di urba-

nizzazione primaria e secondaria, giunge motivatamente ad attribuire ai predetti

appezzamenti il valore complessivo di € 6.407.400,00 (di cui € 6.402.000 per

l'area principale edificabile), importo soggetto ad arrotondamento ed abbattimen-

to ordinario del 10% per giungere alla determinazione del prezzo base d'asta che



il perito indica dunque in € 5.760.000 (=valore arrotondato a € 6.400.000\*-10%);

- l'importanza della nuova destinazione edificatoria si apprezza appieno laddove si consideri che il predetto prezzo base è pari quasi al doppio del prezzo residuale di € 2.880.000 dell'ultima asta deserta del 2017 (la 4° esperita sui terreni) dopo la quale il sottoscritto condivide con la S.V. l'opportunità di attendere il nuovo strumento urbanistico ed ivi tentare di ottenere una migliore valorizzazione del bene;

- il terreno UMI1 e le tre piccole particelle limitrofe indicate in perizia potrebbero dunque essere opportunamente riproposte in asta, in Lotto Unico (altrimenti le tre particelle seminate, prospicienti al canale affluente dello Zambra e in parte asservite a Terna S.p.A., resterebbero certamente invendute), al **prezzo base di € 5.760.000,00, deposito cauzionale € 500.000,00, con possibilità di offerte residuali ad € 4.900.000,00 (ossia, con una riduzione di circa il 15% del predetto prezzo base) ed aumento minimo, in caso di gara, di € 100.000,00;**

- in relazione a quanto sopra prospettato alla S.V., ha interpellato a mezzo PEC (**All.2**), il Comitato dei Creditori, avvisandolo che, in caso di mancata risposta entro l'22 febbraio u.s., l'eventuale silenzio sarebbe stato inteso come assenso all'esperimento dell'ipotizzata (cfr. *infra*) procedura competitiva di vendita, con le opportune forme di pubblicità e l'eventuale gara in caso di pluralità di offerenti;
- il Comitato dei Creditori non si è espresso ed ha quindi approvato per silenzio assenso;

CHIEDE CHE LA S.V. VOGLIA

per le ragioni esposte, disporre l'immediata ostensione pubblica dell'allegato avviso di vendita (**All.3**), che sarà notificato a mezzo PEC ai creditori ipote-



cari e pubblicato, per estratto, sull'inserto dedicato de "La Nazione", nonché sui portali [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e delle Vendite Pubbliche, in previsione di una gara tra gli offerenti da esperirsi presso lo studio del sottoscritto e accettazione della proposta formulata dal miglior offerente.

Con osservanza.

Firenze, 6 marzo 2025.

Il curatore: Leonardo Quagliotti

