

ECC.MO TRIBUNALE DI FIRENZE

CANCELLERIA FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO “*Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C. S.n.c.*”, nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig. Pieraccioni Franco, e Sig.ra Ferretti Rosa,

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli
R.F. 181/2021

=====

Il sottoscritto Dott. Sandro Carobbi, in qualità di Curatore Fallimentare della società “*Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C. S.n.c.*” con sede in Fiesole (FI) via Aretina n° 73, nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig. Pieraccioni Franco, C.F. PRCFNC53L098D575Z, e Sig.ra Ferretti Rosa, C.F. FRRRSO54P70B604E, espone quanto segue:

- In data 7 settembre 2018 il Tribunale di Firenze ha pronunciato sentenza dichiarativa di fallimento della società Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C. S.n.c., nonché dei soci illimitatamente responsabili, nominando il sottoscritto quale Curatore Fallimentare;
- Il socio Pieraccioni Franco, anche a seguito del decesso della madre Sig.ra Scopetani Mannini Metella, all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario ed al successivo accordo di conciliazione ai sensi del d.lgs. 28/2010 e dell'atto di

reintegrazione nelle quote ereditarie, risulta proprietario dei
seguenti beni immobili:

1. Piena proprietà di appartamento per civile abitazione
posto nel comune di Fiesole, Fraz. Compibbi, Via Aretina
n° 73 – Identificativi catastali: Comune di Fiesole (FI)
foglio 44 particella 14 sub. 2, categoria A/2, classe 2, vani
7,5, rendita euro 581,01.= (abitazione principale).

2. Piena proprietà di Locale ad uso magazzino posto nel
comune di Fiesole, Fraz. Compibbi, Via Aretina n° 75 –
Identificativi catastali: Comune di Fiesole (FI) foglio 44
particella 14 sub. 500, categoria C/2, classe 4, consistenza
mq. 369, rendita euro 921,15.=

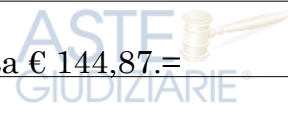
3. Piena proprietà di Locale ad uso negozio posto nel comune
di Fiesole, Fraz. Compibbi, Via Aretina n° 127B –
Identificativi catastali: Comune di Fiesole (FI) foglio 45
particella 71 sub. 1, categoria C/1, classe 8, consistenza
mq. 22, rendita euro 985,09.=

4. Quota pari al 75% del Complesso immobiliare “Le
Casacce” posto nel comune di Cavriglia (AR), identificato
catastralmente come di seguito:

Fabbricati

a. Foglio 32 – particella 112 – Sub 1 – Cat. A/8 – Cl. 2
Consistenza vani 14,5 – Rendita € 2.396,36.=

b. Foglio 32 – particella 113 – Sub 1 – Cat. A/5 – Cl. 4
Consistenza vani 3,5 – Rendita € 169,01.=



c. Foglio 32 – particella 113 – Sub 2 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3,5 – Rendita € 169,01.=

d. Foglio 32 – particella 113 – Sub 3 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 4 – Rendita € 193,15.=

e. Foglio 32 – particella 113 – Sub 4 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 5 – Rendita € 241,44.=

f. Foglio 32 – particella 113 – Sub 5 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3 – Rendita € 144,87.=

g. Foglio 32 – particella 133 – Cat. A/4 – Cl. 2

Consistenza vani 5,5 – Rendita € 236,61.=

h. Foglio 32 – particella 113 – Sub 6 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 5 – Rendita € 241,44.=

i. Foglio 32 – particella 113 – Sub 7 – Cat. A/4 – Cl. 2

Consistenza vani 13 – Rendita € 559,27.=

Oltre a terreni agricoli per complessivi ha. 17.82.40 per un reddito dominicale complessivo pari ad € 265,92.= e reddito agrario € 165,71.=

5. Quota pari al 50% di appartamento per civile abitazione posto nel comune di Pontassieve (FI), Via Della Torre – Identificativi catastali: Comune di Pontassieve (FI) foglio 63 particella 260 sub. 2, categoria A/7, classe 3, vani 5,5, rendita euro 610,71.=

6. Quota pari al 50% di Locale ad uso autorimessa posto nel comune di Pontassieve (FI), Via Della Torre – Identificativi catastali: Comune di Pontassieve (FI) foglio



63 particella 260 sub. 3, categoria C/6, classe 7, mq. 21,
rendita euro 101,95.=

➤ In data 7 marzo 2025 la Sig.ra pieraccioni Cristina,
comproprietaria dei beni di cui ai punti 4. 5. e 6. Ha rilasciato
allo scrivente Curatore apposita procura a vendere in
relazione agli immobili di proprietà;

➤ trattandosi di abitazione principale, i beni di cui ai precedenti punti
1. e 2. Dovranno essere oggetto di vendita dopo la liquidazione
degli altri beni immobili;

➤ Gli immobili di cui ai punti 5. e 6. ad oggi non sono stati
oggetto di stima e pertanto non possono essere messi in
vendita;

➤ Risulta quindi ad oggi possibile procedere ad un primo
esperimento di vendita per i beni di cui ai punti 3. e 4.;

➤ Il valore del bene di cui al punto 3. è stato stimato in € 38.000.=

➤ Il valore del complesso immobiliare di cui al punto 4. è stato
stimato in complessivi € 765.000.=;

➤ Nel programma di Liquidazione ex art. 104 ter Legge Fallimentare
è stata prevista la liquidazione del cespite a mezzo procedura
competitiva secondo le disposizioni di cui all'art. 107 c.1 Legge
Fallimentare;

➤ Alla luce dell'intenzione dello scrivente Curatore di procedere a
tal fine mediante una vendita sincrona telematica, risulta quindi
necessario fissare per tale unità immobiliare, anche in
adempimento del programma di liquidazione approvato, un

esperimento di vendita, a prezzo base pari ai valori di perizia ed eventuale offerta minima diminuita del 25% rispetto ai suddetti valori.

LOTTO 1:

***UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO POSTA NEL
COMUNE DI FIESOLE (FI), LOCALITA' COMPIOBBI, VIA
ARETINA N° 168***

Descrizione dei beni

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posta nel Comune di Fiesole (FI), Località Compiobbi, Via Aretina n° 168.

L'unità immobiliare posta al piano terra con ingresso esclusivo formata da un vano prospiciente la pubblica via, oltre un vano tergo fornito di piccolo wc; la proprietà si completa con vano cantina posto al piano interrato con accesso attraverso scala ubicata all'interno dell'unità immobiliare.

La superficie complessiva lorda dell'immobile è di circa 36 mq.

L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione.

Il tutto come meglio raffigurato dalla perizia dell'Arch. Luca Baragli in atti, cui si rimanda integralmente.

Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole il bene è così censito:

- Foglio di mappa **45**, Particella **71** sub **1**, cat. C/1 classe 8, consistenza mq. 22, rendita catastale Euro 985,09.

Valutazione del bene e prezzo determinato quale base d'asta.

Il perito Arch. Luca Baragli ha valutato detto bene, in base al metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, stato di manutenzione e caratteristiche dell'immobile, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare in euro 38.000.= (trentottomila/00), così come meglio specificato, nella perizia sopra richiamata.

Stato dell'immobile (se libero o occupato e a quale titolo)

Il bene in questione risulta libero.

Regime fiscale

La presente vendita, trattandosi di cessione di immobile da parte di persona fisica, è soggetta ad imposta di registro nella misura di legge. È facoltà della parte acquirente richiedere eventuali agevolazioni fiscali qualora ne ricorrano i presupposti.

LOTTO 2:

***COMPLESSO IMMOBILIARE "LE CASACCE" POSTO NEL
COMUNE DI CAVRIGLIA (AR), STRADA PROVINCIALE N° 13,
COSTITUITO DA:***

- ***VILLA FORMATA DA DUE PIANI FUORI TERRA, OLTRE PIANO SEMINTERRATO E COSTITUENTE UNA UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE;***
- ***VILLETTA FORMATA DA UN PIANO FUORI TERRA, OLTRE PIANO SEMINTERRATO E COSTITUENTE UNA UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE;***
- ***COMPLESSO IMMOBILIARE FORMATO IN PARTE DA TRE PIANI FUORI TERRA ED IN PARTE DA DUE PIANI FUORI***

TERRA E COMPOSTO DA SEI UNITÀ IMMOBILIARI

ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE, OLTRE ALLOGGIO

RURALE COMPRENSIVO DI VARI MAGAZZINI E FIENILE

DISPOSTO SU DUE PIANI;

- ***VARI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO.***

Descrizione dei beni

La proprietà è composta da diversi beni immobili (fabbricati e terreni agricoli) ubicati sulla strada che collega la frazione di Vacchereccia con il centro urbano di Cavriglia, più precisamente trattasi della strada Provinciale n°13 in località “Le Casacce”, il tutto qui di seguito meglio descritto:

villa – fabbricato di forma quadrata distribuito tra piano terra, primo e seminterrato; i piani terra, primo e parte del seminterrato, risultano adibiti a civile abitazione e formati da numerosi vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori, sempre al piano seminterrato si trovano diversi vani cantina; la villa è contornata da un ampio resede in parte allestito a giardino comprensivo di una grande terrazza, al di sotto della quale si trovano numerosi vani cantina; tutti i piani della villa sono collegati attraverso scala interna esclusiva. L’edificio in parola risulta realizzato con muratura portante in muratura mista pietrame e mattoni, divisori interni in parte in muratura mista pietrame e mattoni ed in parte in muratura di mattoni, solai in voltine di laterizio e longarine, pavimenti in ceramica, cotto e graniglia, infissi interni ed esterni in legno verniciati, facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne

intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno e laterizio, manto in coppi ed embrici. Il tutto in mediocre stato di manutenzione.

villetta – edificio di forma quadrata distribuito tra piano terra e piano seminterrato, il tutto adibito a civile abitazione; il piano terra risulta composto da quattro vani compresa la cucina, ingresso-disimpegno e wc-doccia, il piano seminterrato risulta formato da più vani cantina accessibili dall'esterno da posizione tergale. L'edificio risulta costruito in muratura portante di muratura mista pietrame e mattoni, divisori interni in muratura di mattoni, solai in voltine di laterizio e longarine, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno verniciati, facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno e laterizio, manto in coppi ed embrici. Il tutto in normale stato di manutenzione.

complesso immobiliare e fienile – complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica, alcuni formati da due piani fuori-terra, altri su tre piani fuori-terra, oltre (probabilmente) porzione posta al piano seminterrato (come indicato nella pianta catastale prodotta dai tecnici del catasto redatta senza accesso ai luoghi). In considerazione del fatto che le condizioni di stabilità del fabbricato risultano non affidabili e quindi pericolose, non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio stesso, non individuando, inoltre, la porzione posta al piano seminterrato. Il complesso immobiliare risulta formato (come stabilito dalle planimetrie catastali) da sei unità abitative adibite a civile abitazione e cantine, oltre ad un alloggio rurale con annessi magazzini e cantine (il tutto oggi vuoto viste le condizioni precarie).

terreni agricoli – la proprietà terriera risulta compatta e costituita da diversi appezzamenti di terreno, adibiti a diverse qualità culturali, e precisamente: bosco ceduo, uliveto-vigneto, seminativo, seminativo arborato, uliveto ed area rurale.

Il tutto come meglio raffigurato dalla perizia dell'Arch. Luca Baragli in atti, cui si rimanda integralmente.

Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Caviglia i beni risultano così censiti:

a. Foglio 32 – particella 112 – Sub 1 – Cat. A/8 – Cl. 2

Consistenza vani 14,5 – Rendita € 2.396,36.=

b. Foglio 32 – particella 113 – Sub 1 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3,5 – Rendita € 169,01.=

c. Foglio 32 – particella 113 – Sub 2 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3,5 – Rendita € 169,01.=

d. Foglio 32 – particella 113 – Sub 3 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 4 – Rendita € 193,15.=

e. Foglio 32 – particella 113 – Sub 4 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 5 – Rendita € 241,44.=

f. Foglio 32 – particella 113 – Sub 5 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 3 – Rendita € 144,87.=

g. Foglio 32 – particella 133 – Cat. A/4 – Cl. 2

Consistenza vani 5,5 – Rendita € 236,61.=

h. Foglio 32 – particella 113 – Sub 6 – Cat. A/5 – Cl. 4

Consistenza vani 5 – Rendita € 241,44.=

i. Foglio 32 – particella 113 – Sub 7 – Cat. A/4 – Cl. 2

Consistenza vani 13 – Rendita € 559,27.=

Al Catasto Terreni del Comune di Caviglia i beni risultano così censiti:

a. foglio di mappa 32 particella 100:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 44, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,11;

-- porzione AB bosco ceduo, classe 2, mq 9426, Reddito Dominicale euro 5,84, Reddito Agrario euro 1,46;

b. foglio di mappa 32 particella 101 uliveto vigneto, classe 3, mq 2550, Reddito Dominicale euro 6,58, Reddito Agrario euro 4,61;

c. foglio di mappa 32 particella 102 seminativo, classe 4, mq 1840, Reddito Dominicale euro 2,85, Reddito Agrario euro 2,85;

d. foglio di mappa 32 particella 103 seminativo arborato, classe 5, mq 1540, Reddito Dominicale euro 1,11, Reddito Agrario euro 1,19;

e. foglio di mappa 32 particella 104 seminativo, classe 4, mq 1320, Reddito Dominicale euro 2,05, Reddito Agrario euro 2,05;

f. foglio di mappa 32 particella 105 seminativo, classe 5, mq 690, Reddito Dominicale euro 0,50, Reddito Agrario euro 0,53;

g. foglio di mappa 32 particella 106 uliveto, classe 3, mq 3830, Reddito Dominicale euro 7,91, Reddito Agrario euro 9,89;

h. foglio di mappa 32 particella 107:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 366, Reddito Dominicale euro 0,76, Reddito Agrario euro 0,95;

-- porzione AB seminativo, classe 3, mq 924, Reddito Dominicale euro 4,29, Reddito Agrario euro 2,86;

i. foglio di mappa 32 particella 108 uliveto vigneto, classe 3, mq 3990, Reddito Dominicale euro 10,30, Reddito Agrario euro 7,21;

j. foglio di mappa 32 particella 109:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 8, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,02;

-- porzione AB seminativo, classe 3, mq 2512, Reddito Dominicale euro 11,68, Reddito Agrario euro 7,78;

k. foglio di mappa 32 particella 110:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 1, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;

-- porzione AB seminativo arborato, classe 3, mq 18.639, Reddito Dominicale euro 86,64, Reddito Agrario euro 48,13;

l. foglio di mappa 32 particella 111 uliveto, classe 3, mq 1190, Reddito Dominicale euro 2,46, Reddito Agrario euro 3,07;

m. foglio di mappa 32 particella 114 bosco ceduo, classe 4, mq 9070, Reddito Dominicale euro 2,81, Reddito Agrario euro 1,41;

n. foglio di mappa 32 particella 115 area rurale, mq 520;

o. foglio di mappa 32 particella 116 seminativo, classe 4, mq 4360, Reddito Dominicale euro 6,76, Reddito Agrario euro 6,76;

p. foglio di mappa 32 particella 117 bosco ceduo, classe 3, mq 87.070, Reddito Dominicale euro 40,47, Reddito Agrario euro 13,49;

q. foglio di mappa 32 particella 132 uliveto vigneto, classe 3, mq 27.920, Reddito Dominicale euro 72,10, Reddito Agrario euro 50,47;

r. foglio di mappa 32 particella 135:

-- porzione AA uliveto, classe 3, mq 326, Reddito Dominicale euro 0,67, Reddito Agrario euro 0,84;

-- porzione AB bosco ceduo, classe 5, mq 104, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,02.

Valutazione del bene e prezzo determinato quale base d'asta.

Il perito Arch. Luca Baragli ha valutato detto bene, in base al metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, stato di manutenzione e caratteristiche dell'immobile, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare in euro 765.000.= (settecentosessantacinquemila/00), così come meglio specificato, nella perizia sopra richiamata.

Stato dell'immobile (se libero o occupato e a quale titolo)

Il bene in questione risulta libero.

Il bene "villetta" risulta occupato in forza di contratto di comodato gratuito, con impegno del comodatario alla liberazione dei locali a semplice richiesta degli organi della procedura e comunque al momento dell'aggiudicazione definitiva dell'immobile

Regime fiscale

La presente vendita, trattandosi di cessione di immobile da parte di persona fisica, è soggetta ad imposta di registro nella misura di legge.

È facoltà della parte acquirente richiedere eventuali agevolazioni fiscali qualora ne ricorrano i presupposti.

** ** *

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore Fallimentare rivolge
rispettosa

Alla S.V. affinché, letto il ricorso che precede, voglia:

1) Autorizzare il sottoscritto ad indire per il giorno 8 luglio 2025

ore 11.00.= una procedura competitiva mediante l'allegato bando

d'asta, con prezzo base pari al valore di perizia e offerta non

inferiore al 75% del prezzo base d'asta, deposito per cauzione

fissato nel 10% dell'offerta depositata;

2) Autorizzare la pubblicazione del suddetto esperimento di vendita

sul portale www.astegiudiziarie.it oltre che sul portale

ministeriale come da obbligo di legge, nonché il sostenimento

delle relative spese

3) Autorizzare la vendita a mezzo di piattaforma telematica

www.astetelematiche.it

Con osservanza.

Scandicci, 10 marzo 2025

Il Curatore Fallimentare.

Dott. Sandro Carobbi.