

Il G.D. Cristian Soscia
V°, autorizza la vendita alle condizioni indicate.
08/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO IL CASTELLUCCIO S.R.L.

Dott. Cristian Soscia

Reg. Fall. 170/2019

TRIBUNALE DI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

F I R E N Z E

=====

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Autorizzazione a promuovere il terzo tentativo di vendita del compendio immobiliare posto in Località Casale dei Ricci, Via della Cinque Vie, n. 51 unitamente al fallimento Casale dei Ricci s.r.l.

Il sottoscritto dott. Stefano Casagni, curatore del fallimento in epigrafe, espone alla

S.V. Ill.ma quanto segue:

1. lo scrivente ricorda preliminarmente che il lotto immobiliare in oggetto, a seguito della transazione intervenuta tra le due procedure e Banca Intesa, risulta costituito dal fabbricato (e due particelle di terreno) di proprietà del fallimento Casale dei Ricci e dalle restanti particelle di terreno rimaste in proprietà al fallimento Il Castelluccio.

Il lotto è stato unitariamente posto in vendita due volte, con tentativi tenutisi, rispettivamente, in data 22 ottobre 2024 e in data 25 marzo 2025, entrambi andati deserti.

In occasione del secondo tentativo il lotto è stato offerto al prezzo base di Euro 759.000,00, con possibilità di offerte residuali non inferiori ad Euro 570.000,00;

2. in data 4 aprile u.s. lo scrivente ha ricevuto l'acclusa proposta irrevocabile di acquisto, indirizzata a entrambe le curatele, da parte del Sig. Alessio Buti, accompagnata da due assegni circolari per Euro 75.900,00 a titolo di deposito cauzionale (docc.1).



Detta proposta ha il seguente contenuto:

- oggetto: il lotto unico costituito dal fabbricato posto in località Cascine del Riccio, Via delle Cinque Vie, n. 51, di proprietà delle società Casale dei Ricci e Il Castelluccio, già oggetto dei tentativi di vendita sopra ricordati;
- prezzo offerto: Euro 570.000,00;
- deposito cauzionale: Euro 75.900,00;
- saldo prezzo: nei termini che saranno previsti nell'avviso di vendita;

3. Lo scrivente ricorda che il tecnico designato per la stima del compendio, arch. Andrea Barbara S. Juarez, con propria relazione del 15 luglio 2024, aveva determinato il prezzo base d'asta del compendio in complessivi Euro 1.011.000,00, di cui Euro 976.000 per la colonica e Euro 35.000 per i terreni circostanti (mq 13.898).

Dalla richiamata relazione di stima emerge che detto compendio immobiliare è stato acquistato dalla società Il Castelluccio s.r.l. con due separati atti:

– con l'atto del 5.12.2003, oggetto della richiamata azione di simulazione, la società ha acquistato da Casale dei Ricci s.r.l. il fabbricato e le particelle di terreno individuate al Foglio 144, nn. 2746 e 2750.

Il fabbricato ed i terreni indicati, per effetto della definizione dell'azione di simulazione di cui si è più volte riferito con separate istanze, sono dunque automaticamente tornati nella proprietà di Casale dei Ricci s.r.l.;

– con atto del 14.9.2007, invece, la società Il Castelluccio s.r.l. ha separatamente acquistato ulteriori particelle di terreno dai sig.ri Andrea, Rolando e Roberta Senatori, precisamente individuate al Foglio 144, nn. 497, 2665, 2669, 2670 e 2751. Queste ultime particelle non sono state ovviamente oggetto dell'azione di simulazione assoluta e, anche all'esito della stessa, sono rimaste di proprietà della società fallita;



4. secondo gli accordi convenuti in sede transattiva con la curatela del fallimento Casale dei Ricci, la vendita unitaria del compendio immobiliare in questione potrà essere anche eseguita esclusivamente da questa procedura, sia nell'esercizio di un conferendo mandato con rappresentanza da ricevere dal fallimento Casale dei Ricci s.r.l., sia con riguardo alle particelle separatamente acquistate dalla società con l'atto del 14.9.2007.

La stima dell'arch. Juarez ha individuato il valore delle singole particelle e ha, quindi, consentito l'esatta determinazione della quota di prezzo riferibile ai beni venduti nell'interesse del fallimento Casale dei Ricci s.r.l. (98,83%) e di quella riferibile, invece, ai terreni di proprietà del fallimento Il Castelluccio s.r.l. (1,17%);

5. poiché l'offerta ricevuta dal Sig. Buti appare congrua (il prezzo corrisponde, infatti, a quello previsto per l'offerta residuale del precedente tentativo di vendita; dunque, in quella sede, l'importo offerto avrebbe consentito l'aggiudicazione provvisoria) e viene mantenuta ferma e irrevocabile dal proponente per 90 giorni dalla data del 4 aprile, secondo il parere dello scrivente, condiviso con la curatela del fallimento Casale dei Ricci, si rende opportuno bandire immediatamente una terza procedura di vendita, mantenendo invariate le precedenti condizioni, fatta eccezione per la previsione dell'offerta residuale, che, stante l'irrevocabilità dell'offerta ricevuta, i fallimenti non hanno interesse a coltivare, fissando, dunque, unicamente il prezzo base nella somma offerta di Euro 570.000,00 e considerando irricevibili le eventuali offerte inferiori.

6. Lo scrivente propone, dunque, in coerenza con analoghi richieste in corso di autorizzazione da parte della curatela del fallimento Casale dei Ricci, che la vendita venga effettuata in unico lotto al prezzo base d'asta complessivo di Euro 570.000, da suddividere tra le due procedure nelle percentuali indicate sub. 4, senza possibilità di



presentazione di offerte residuali. Inoltre, stante l'opportunità di giungere il più rapidamente possibile alla vendita del bene (nella transazione raggiunta con il creditore ipotecario era stata indicativamente prevista la vendita in sede di seconda asta), le curatele propongono di ridurre a 90 giorni il termine per il saldo prezzo, in luogo dei 120 giorni stabiliti nei precedenti tentativi;

Si propone, altresì, che la vendita venga pubblicizzata, oltre che attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, tramite i seguenti mezzi, con pubblicazioni che dovranno precedere la data del deposito delle offerte di almeno 45 giorni:

- pubblicazione dell'avviso sul quotidiano Il Corriere della Sera, edizione locale Corriere Fiorentino;
- pubblicazione dell'avviso su La Nazione;
- pubblicazione *on line* sui siti Astegiudiziarie.it e Astalegale.it;

7. si propone infine che il procedimento di vendita venga tenuto di fronte al notaio banditore, già designato nella persona del notaio Vincenzo Gunnella, sulla base dell'accluso avviso di vendita, conforme allo schema adottato per le procedure RAN (doc. 2).

* * * * *

Tutto quanto sopra considerato, lo scrivente

c h i e d e

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla vendita del compendio immobiliare oggetto della presente istanza alle condizioni e con le modalità sopra illustrate, come sopra precisato variate rispetto ai precedenti tentativi, con conferma della possibilità di accettare, ove richiesto dalla curatela del fallimento Casale dei Ricci, in esecuzione dell'accordo transattivo raggiunto, il mandato irrevocabile con rappresentanza da parte dello stesso fallimento della società Casale dei Ricci s.r.l. per la vendita della porzione del compendio



immobiliare alla medesima società retrocessa per effetto del passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento dell'azione di simulazione assoluta a suo tempo promossa nei confronti della società Il Castelluccio s.r.l..

In conseguenza, a dare esecuzione alla vendita congiunta del suddetto compendio, comprensivo dei terreni di proprietà de Il Castelluccio, ex art. 107, primo comma, L.F., nei termini e alle condizioni definite nell'accordo transattivo, al prezzo e con le modalità sopra illustrate e meglio precisate nella bozza di avviso di vendita acclusa.

Con osservanza.

Firenze, 7 aprile 2025

Il curatore
dott. Stefano Casagni



Allegati:

1. proposta irrevocabile di acquisto Alessio Buti;
2. bozza di avviso di vendita.

