



STUDIO **TRC** & PARTNERS
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
Dott. Alessandro Torcini D.ssa Alessandra Reali Dott. Massimo Cambi
Dott. Stefano Gracci Dott. Mario Montagni Dott. Andrea Mantelli

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria fallimentare

AL SIG. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO DELLA DITTA

- Impruneta.

> > > > > >

OGGETTO: Istanza per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili e beni mobili presso il curatore a mezzo offerte irrevocabili ed eventuale gara.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa R. SELVAROLO.

REGISTRO FALLIMENTI: n. 77/19 (Sent. 86/19 del 16.04.2019).

> > > > > >

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra REALI nominata Curatrice del fallimento sopra indicato,

PREMESSO

- che il fallito è proprietario nel comune di Impruneta di diversi immobili e di diversi terreni ubicati in aree contigue;
- che è già stato aggiudicato il lotto 1;
- che, ottenute dal perito le relazioni relative ai lotti che hanno subito variazioni (lotto 4) o per i quali erano state riscontrate delle piccole incongruenze tra le risultanze ipotecarie/catastale lo stato di fatto (lotto 2), è ora possibile procedere con la vendita dei lotti rimanenti e precisamente:

LOTTO N. 2

Complesso immobiliare formato da due fabbricati per civile abitazione (uno ex casa colonica e l'altro ex fienile) oltre garage e piscina, ubicati in Impruneta Via Imprunetana per Pozzolatico n. 91. Completa il lotto un appezzamento di terreno agricolo situato in adiacenza al resede dei due fabbricati.



Il fabbricato ad uso civile abitazione ex casa colonica è situato su due piani, terreno e primo. E' costituito da cucina, pranzo, ampio soggiorno formato da 3 vani comunicanti, w.c. al piano terreno, da 4 camere, 3 bagni, stanza armadi, disimpegno e ripostiglio al piano primo, e da cantina al piano interrato, oltre resede circostante su tre lati.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta l'unità immobiliare risulta giustamente intestata ed è rappresentata al Foglio 23 part. 64 sub. 500, Cat. A/7, classe 5[^], consistenza 15 vani, superficie catastale mq 307 escluse aree scoperte mq 307, R.C. € 1.897,98.

L'immobile viene utilizzato dal figlio

Il fabbricato ad uso civile abitazione ex fienile ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91, è situato su due piani, terreno e primo, ed è costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza al piano terreno, da camera, bagno e ripostiglio al piano primo.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta l'unità immobiliare risulta giustamente intestata ed è rappresentata al Foglio 23 part. 297 sub. 1, Cat. A/2, classe 3[^], consistenza 5 vani, superficie catastale mq 122 escluse aree scoperte mq 116, R.C. € 387,34

Il resede circostante sul quale insiste anche una piscina è a comune delle due unità immobiliari.

Il garage ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91 ed è situato al piano seminterrato sotto la terrazza descritta al punto precedente con ripostiglio-sottoscala della superficie utile di circa mq 53,00.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta l'unità immobiliare risulta giustamente intestata ed è rappresentata al Foglio 23 part. 297 sub. 2, Cat. C/6, classe 3[^], consistenza mq 47, superficie catastale mq 61, R.C. € 162,63

L' appezzamento di terreno agricolo ha una forma geometrica irregolare ed è situato in adiacenza al resede dei due fabbricati.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta giustamente intestata ed è rappresentato al F. 23 part. 335 qualità vigneto cl. U superficie mq 10794 R.D. € 80,83, R.A. 69,68.

Il perito ha accertato che la porzione dell'appezzamento di terreno in angolo tra Via Imprunetana per Pozzolatico e Via di Nizzano sulla sinistra in direzione verso Firenze,



della superficie di circa mq. 1000, pur risultando di proprietà del fallito sia dalle visure catastali che dalle visure ipotecarie, viene utilizzata dal Comune di Impruneta in virtù di un contratto di affitto da cui risulterebbe essere proprietaria l'Enel; il fallito ha dichiarato di non riconoscersi né proprietario, né utilizzatore. Il perito non ha reperito documentazione idonea a provare la proprietà di tale porzione a favore di soggetto diverso dal fallito ma, vista la situazione di incertezza, ha ritenuto opportuno ridurre di € 3.000,00 il prezzo base d'asta del terreno rispetto a quello fissato nella perizia.

LOTTO N. 3

Porzione di fabbricato (ex colonico) ad uso civile abitazione (appartamento) con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85, oltre ai locali ad uso deposito, con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85-87, ed appezzamento di terreno agricolo.

L'appartamento ad uso civile abitazione è situato su due piani, terreno e primo, oltre soppalco ed è costituito da ingresso, sala pranzo, cucina, dispensa, soggiorno, 2 sale hobby, bagno e resede esclusivo della superficie di circa mq 147,00 al piano terreno, da 3 camere, 3 bagni, disimpegno, lavanderia guardaroba e soppalco al piano primo.

L'immobile è utilizzato dal figlio

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 500, Cat. F/4.

I locali ad uso deposito sono situati su due piani, seminterrato e terreno oltre soppalco, e sono costituiti da 3 locali, loggia e resede esclusivo al piano seminterrato, da 2 locali al piano terreno oltre soppalco e 2 terrazze-lastrici solari.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 502, Cat. F/4.

L'appezzamento di terreno agricolo è posto in Comune di Impruneta con accesso da Via di Nizzano, ha una forma geometrica irregolare e una superficie di circa mq 23.862,00.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

F. 23 part. 126 AA qualità uliveto di 3^a superficie complessiva di mq 1534 R.D. € 2,77, R.A. 2,38;

F. 23 part. 126 AB qualità vigneto superficie mq 166 R.D. € 1,24, R.A. 1,07;

F. 23 part. 160 qualità uliveto di 2^a superficie mq 974 R.D. € 3,27, R.A. 2,52;



- F. 23 part. 342 qualità uliveto di 2^a superficie mq 967 R.D. € 3,25, R.A. 2,50;
F. 23 part. 344 qualità uliveto di 2^a superficie mq 15414 R.D. € 51,74, R.A. 39,80;
F. 23 part. 345 qualità uliveto di 2^a superficie mq 1372 R.D. € 4,16, R.A. 3,54;
F. 23 part. 346 qualità uliveto di 3^a superficie mq 760 R.D. € 1,37, R.A. 1,18;
F. 23 part. 348 qualità uliveto di 3^a superficie mq 2675 R.D. € 4,84, R.A. 4,14;

LOTTO N. 4

Porzione del fabbricato (ex colonico) ad uso civile abitazione (appartamento) con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 87, oltre ai locali ad uso deposito, con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85-87, ed appezzamento di terreno agricolo.

L'appartamento ad uso civile abitazione è situato su due piani, terreno e primo, Al catasto risulta qualificato come appartamento costituito da ingresso, ingresso-soggiorno, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. al piano terreno, da 6 camere, bagno e disimpegno al piano primo.

Al momento della redazione della perizia il fabbricato al piano terreno era adibito ad uso uffici e costituito da ingresso, tre uffici, archivio, ripostiglio, disimpegno, w.c. e resede, mentre al piano primo era adibito ad uso civile abitazione e costituito da un ampio vano soggiorno, w.c. con relativo anti-w. c., cucina, disimpegno e 3 camere ciascuna dotata di bagno e stanza armadi.

A seguito di alcuni lavori il piano terreno è attualmente costituito da cucina, sala pranzo, ampio soggiorno, camera, disimpegno e bagno, rimane invariato l'utilizzo per il primo piano.

I locali risultano utilizzati al piano terreno come abitazione dal sig. _____ e al piano primo come abitazione del figlio _____

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 501, Cat. F/4.

I locali ad uso deposito sono situati su due piani, seminterrato e terreno oltre soppalco, costituito da 5 piccoli locali, bagno, loggia e resede al piano seminterrato, da 2 locali e voliera, terrazza-lastrico solare e resede al piano terreno e soppalco.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 503, cat. F4.



L' appezzamento di terreno agricolo è posto in Comune di Impruneta con accesso da Via di Nizzano, ha una forma geometrica irregolare ed una superficie complessiva di circa mq 9.860.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

- F. 23 part. 343 qualità uliveto di 2^a superficie mq 1185 R.D. € 3,98, R.A. 3,06;
- F. 23 part. 347 qualità uliveto di 3^a superficie mq 7230 R.D. € 13,07, R.A. 11,20;
- F. 23 part. 349 qualità uliveto di 3^a superficie mq 1370 R.D. € 2,48, R.A. 2,12;
- F. 23 part. 350 qualità uliveto di 3^a superficie mq 75 R.D. € 0,14, R.A. 0,12.

LOTTO N. 5

Appezzamento di terreno agricolo di forma geometrica irregolare posto in Comune di Impruneta con accessoda Via Quintole per le Rose e da Via di Nizzano in continuazione delle strade vicinali e successivestrade poderali della superficie complessiva di circa mq 81.460,00.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

- F. 23 part. 71 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 200 R.D. € 1,50, R.A. 1,29;
- F. 23 part. 71 AB qualità uliveto di 4^a superficie mq 2950 R.D. € 3,05, R.A. 2,29;
- F. 23 part. 73 AA seminativo di 3^a superficie mq 6804 R.D. € 21,08, R.A. 12,30;
- F. 23 part. 73 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 5746 R.D. € 10,39, R.A. 8,90;
- F. 23 part. 74 qualità uliveto di 4^a superficie mq 4510 R.D. € 4,66, R.A. 3,49;
- F. 23 part. 89 qualità uliveto di 3^a superficie mq 2900 R.D. € 5,24, R.A. 4,49;
- F. 23 part. 90 qualità uliveto di 3^a superficie mq 5860 R.D. € 10,59, R.A. 9,08;
- F. 23 part. 77 AA uliveto di 3^a superficie mq 449 R.D. € 0,81, R.A. 0,70;
- F. 23 part. 77 AB qualità semin. di 3^a superficie mq 5561 R.D. € 17,23, R.A. 10,05;
- F. 23 part. 78 AA qualità semin di 3^a superficie mq 4027 R.D. € 12,48, R.A. 7,28;
- F. 23 part. 78 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 63 R.D. € 0,11, R.A. 0,10;
- F. 23 part. 91 qualità uliveto di 4^a superficie mq 8530 R.D. € 8,81, R.A. 6,61;
- F. 23 part. 92 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 100 R.D. € 0,75, R.A. 0,65;
- F. 23 part. 92 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 17550 R.D. € 31,72, R.A. 27,19;
- F. 23 part. 272 AA qualità uliveto di 3^a superficie mq 3445 R.D. € 6,23, R.A. 5,34;
- F. 23 part. 272 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 7000 R.D. € 52,42, R.A. 45,19;
- F. 23 part. 352 AA qualità uliveto di 3^a superficie mq 5605 R.D. € 10,13, R.A. 8,68;
- F. 23 part. 352 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 160 R.D. € 1,20, R.A. 1,03.

- Che la sottoscritta Curatrice intende procedere alla vendita dei lotti sopra indicati, con le modalità riportate nell'allegato avviso che, in sintesi, prevedono:



o Data e luogo di vendita: (presumibilmente 16 Ottobre ore 16.00).

o Luogo di vendita: Presso lo Studio del Curatore

o Prezzo base d'asta:

Lotto 2: € 1.154.000,00

Lotto 3: € 875.000,00

Lotto 4: € 714.000,00

Lotto 5: € 243.000,00

o Offerta minima:

Lotto 2: € 865.500,00

Lotto 3: € 656.250,00

Lotto 4: € 535.500,00

Lotto 5: € 182.250,00

o Deposito Cauzionale: 10% prezzo offerto;

- che la scrivente ha previsto, oltre a quella legale (P.V.P.), la pubblicità come da programma di liquidazione: "il Curatore effettuerà tutte quelle altre forme di pubblicità che riterrà più opportune per poter garantire la massima diffusione dell'avviso che sarà comunque pubblicato:

- sul sito www.astegiudiziarie.it;

- su uno o più giornali a diffusione locale e/o nazionale."

In particolare, per questa vendita, lo scrivente prevede, per i quotidiani, "La Nazione";

- che gli immobili ricompresi nei predetti lotti sono parzialmente arredati con i beni inventariati ai seguenti lotti dell'inventario fallimentare:



Lotto 2: dal n. 271 al n. 300. Valore, come da inventario, pari a complessivi € 6.920,00.

Lotto 3: dal n. 211 al n. 227. Valore, come da inventario, pari a complessivi € 5.880,00.

Lotto 4: dal n. 151 al n. 166, n. 197 n. 198 e dal n. 228 al n. 232. Valore, come da inventario, pari a complessivi € 3.000,00.

Che la scrivente propone di vendere i beni mobili prima indicati al loro prezzo d'inventario sopra riportati;

Che, quindi, il prezzo base e l'offerta minima vengono a determinarsi in arrotondati:

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 1.161.000,00

OFFERTA MINIMA: € 872.500,00

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 881.000,00

OFFERTA MINIMA: € 662.500,00

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 717.000,00

OFFERTA MINIMA: € 538.500,00

LOTTO 5

PREZZO BASE: € 243.000,00

OFFERTA MINIMA: € 182.250,00

TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 104 ter, 107 e 108 l. fall.;

CHIEDE



che la S.V. III. ma autorizzi il seguente atto conforme al programma di liquidazione approvato: "Vendita presso il curatore a mezzo offerte irrevocabili ed eventuale gara (senza modalità telematica)" dei beni descritti in premessa: complesso immobiliare, e relativi arredi, con le modalità indicate nell'allegata bozza di avviso di vendita.

Con osservanza.

ASTE
GIUDIZIARIE® Empoli, 12 maggio 2025ASTE
GIUDIZIARIE®
IL CURATORE

(Dott.ssa Alessandra REALI)

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATO: Bozza avviso di vendita
di venditaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®