

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

V SEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCURSUALI

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

[REDACTED]

R. F. N° 78/2021

SENTENZA N.80/21 DEL 31/03/21 DEPOSITATA L'11/05/2021

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: dott. Giovanni Greco

Oggetto: istanza di vendita di immobili ex art. 107, comma 2°, 1. fall., in

conformità alla previsione del programma di liquidazione predisposto dal

Curatore come approvato dal G.D. (in assenza del Comitato dei Creditori)

QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Giovanni Greco Curatore della procedura concorsuale in epigrafe,

PREMESSO

- che nei beni appresi dalla procedura, tra gli altri, sono ricomprese le seguente unità

immobiliare:

LOTTO UNICO:

Complesso edilizio costituito da:

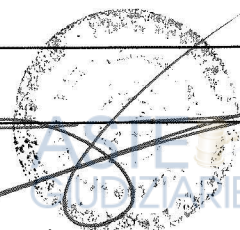
- fabbricato interamente destinato all'esposizione e vendita di materiale edile

(mattonelle, sanitari ecc.) dotato di resede esclusivo per la viabilità interna, il parcheggio

e lo stoccaggio del materiale, - Proprietà [REDACTED]

- appezzamenti di terreno confinanti adibiti allo stoccaggio di materiale - Proprietà

[REDACTED]



	come rilevati, descritti e stimati dalle relazioni dell'arch. Andrea Checcucci all'uopo	
	nominato dal Tribunale di Firenze	
	e come di seguito rappresentati.	
	<u>Individuazione e descrizione dei beni oggetto di vendita:</u>	
	<u>Ubicazione del complesso edilizio</u>	
	Trattasi di un fabbricato posto in Certaldo - Via delle Regioni nc. 30, adibito in modo	
	promiscuo al commercio, esposizione e vendita di materiali edili e affini. L'edificio è ubicato	
	nella zona periferica nord, poco distante dal centro abitato, è caratterizzata	
	prevalentemente da laboratori e magazzini nonché un'edilizia residenziale a bassa densità.	
	<u>Caratteristiche tecnologiche e funzionali - consistenza</u>	
	L'ente immobiliare, da terra a tetto, libero sui quattro lati, è articolato su tre piani fuori	
	terra oltre seminterrato. Strutturalmente è costituito da un reticolo di travi e pilastri in	
	c.a. con solai di interpiano in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio. La	
	copertura presenta superfici piane non praticabili e inclinate con manto in lastre di	
	cemento amianto.	
	<u>Nello specifico</u>	
	I tre piani fuori terra sono serviti da ascensore. Il resede esclusivo circostante è in	
	parte destinato a parcheggio e in parte utilizzato per lo stoccaggio del materiale edile	
	ricoverato sotto tettoie aventi struttura in legno e copertura in onduline. I tre livelli	
	fuori terra, utilizzati per esposizione, vendita ed uffici sono pavimentate in mattonelle	
	di gres con infissi esterni in metallo e vetro. Il piano seminterrato, adibito a deposito	
	materiali, avente accesso carrabile dal resede esclusivo mediante un rampa di elevata	
	pendenza, è collegato internamente da scala esclusiva e presenta una pavimentazione	
	in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Gli uffici al piano primo sono	
	realizzati a mezzo di pannelli in cartongesso. Il piano secondo, anch'esso adibito alle	

	medesime funzioni di esposizione, che era interessato da importanti infiltrazioni	
	provenienti dalla copertura che lo rendevano di fatto inutilizzabile è stato oggetto nel	
	2023 di un intervento della Curatela di manutenzione straordinaria che pare abbia	
	eliminato tali problematiche.	
	In particolare:	
	- il piano sottosuolo di mq. 641,53 adibito a magazzino, ha un'altezza media di m.	
	3,75	
	- il piano terreno di mq. 676,72, adibito a esposizione, ha un'altezza media di m.	
	3,30	
	- il piano primo di mq. 269,15 adibito a esposizione, ha un'altezza media di m. 3,15	
	- il piano secondo di mq. 146,5, adibito a esposizione, ha un'altezza media di m.	
	3,15	
	Il fabbricato è corredato di un'area scoperta utilizzata per deposito di materiali di cui	
	alla descrizione dei terreni.	
	Confini dell'insieme: Via delle Regioni, proprietà ████████, proprietà Prefabbricati Toscani	
	S.P.A., salvo se altri.	
	<u>Ubicazione dei terreni adiacenti il complesso edilizio</u>	
	Area scoperta, in fregio alla Via delle Regioni, della superficie catastale di mq. 1.715, posta	
	a confine e collegata all'area pertinenziale del fabbricato. Tale area è adibita a deposito di	
	materiali edili.	
	<u>Stato di conservazione</u>	
	Lo stato di manutenzione è buono in relazione all'epoca di costruzione ed alla	
	destinazione d'uso, si notano tuttavia nei soffitti e nelle pareti del piano secondo	
	consistenti tracce di pregresse infiltrazioni di acqua dalla copertura. Per una migliore	
	visione si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia dell'arch.	

Andrea Checcucci.

IDENTIFICAZIONI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Firenze l'unità produttiva di cui sopra è censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Certaldo in conto a [REDACTED]

Castelfiorentino con sede in [REDACTED] e identificata

come segue:

- per l'immobile: foglio di mappa **28**, particella 129, categoria D/8 , consistenza **mq.**

773, superficie catastale **mq. 849**, rendita € 7.672,00

- per i terreni;

- o foglio di mappa 28, particella 131, qualità seminativo arboreo, mq. 810

- o foglio di mappa 29, particella 538, qualità seminativo arboreo, mq. 905

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**Immobile in Comune di Certaldo Via delle Regioni 30 F. 28, p.lla 129, cat. D/8**

Il fabbricato di cui si discute è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n. 2011 del

10.07.1968 e successiva Variante in corso d'opera L.E. n. 2254 del 1.03.1969;

successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 2885 del 26.10.1972 riferita a variazione ed ampliamento del fabbricato;

- Licenza Edilizia n. 3316 del 6.11.1975 riferita a esecuzione di lavori di sopraelevazione del fabbricato adibito a mostra di materiali edili;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3964/00/1904 del 17.07.1991 riferita alla costruzione di tettoia per il ricovero di materiali per l'edilizia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3965/00/1905 del 17.07.1991 riferita alla realizzazione di tettoia per il deposito di materiali per l'edilizia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3966/00/1906 del 17.07.1991 riferita alla

realizzazione di tettoie per il deposito di materiali edili;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3967/00/1907 del 17.07.1991 riferita alla variante in corso d'opera in difformità alla L.E. 2011/68 e variante n. 2254/69;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3968/00/1908 del 17.07.1991 riferita all'aumento d'altezza nel piano seminterrato in difformità alla L.E. 2011/68 e successiva variante;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3969/00/1909 del 17.07.1991 riferita alla costruzione di tettoie per il deposito di materiale edile;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3970/00/1910 del 17.07.1991 riferita all'ampliamento della tettoia adiacente al fabbricato principale realizzata in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72 e variante n. 2254/69;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3971/00/1911 del 17.07.1991 riferita alla variante incorso d'opera relativa al piano primo realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3972/00/1912 del 17.07.1991 riferita all'ampliamento al piano primo in difformità dalla Licenza Edilizia n. 2885/72;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3973/00/1913 del 17.07.1991 riferita all'esecuzione delle opere di cui alla Variante in corso d'opera per la realizzazione del piano secondo in difformità dalla Licenza Edilizia n. 3316/75;

-- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3974/00/1914 del 17.07.1991 riferita all'aumento di altezza in difformità dalla Licenza Edilizia n. 3316/75;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 9/2004 del 20.04.2004 per realizzazione centrale termica, apertura porta e modifica due porte di edificio commerciale.

All'esito del confronto fra lo stato dei luoghi compiuto nel corso del sopralluogo ed i contenuti delle pratiche edilizie sopra sinteticamente richiamate, **NON sussiste la**

conformità edilizia e urbanistica dell'immobile in forza della difformità riferita alla

modifica degli spazi interni (tramezzi degli uffici al piano terreno non più esistenti)

nonché della carenza del titolo riferito alla demolizione di due delle tettoie non più

esistenti nel resede esclusivo (porzione tergale rispetto al fabbricato).

Terreni in Comune di Certaldo via delle Regioni 30

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8.01.2021 dal Comune di

Certaldo indica le destinazioni dei terreni in esame come di seguito riportato:

- F. 28, p.lla 131: nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in sottozona

<D1.b> Ambito Produttivo di Ristrutturazione, di Saturazione e Densificazione²¹; nel

Piano Operativo adottato, nel morfotipo <TPS1> Tessuto a Proliferazione Produttiva

Lineare, (corrispondente alla zona omogenea 'D' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);

- F. 28, p.lla 538: nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in parte in

sottozona <B2> Ambito Urbano ad Impianto di Recente Datazione e in parte in

sottozona <D1.b> Ambito Produttivo di Ristrutturazione, di Saturazione e

Densificazione; nel Piano Operativo adottato, in parte nel morfotipo urbano

<TR8> Tessuto Lineare (a pettine o ramificato), (corrispondente alla zona

omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte nel morfotipo <TPS1>

Tessuto a Proliferazione Produttiva Lineare, (corrispondente alla zona

omogenea "D" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

Il Certificato precisa che nelle particelle sopra indicate devono essere rispettate le

prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con

Del. C.C. n. 66 del 29.07.2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20.1.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per l'Immobile F. 28, p.lla 129, cat. D/8 la visura catastale storica del bene riporta

l'indicazione dei seguenti Atti:

	Atto di acquisto di [REDACTED] del 27.05.2004 Notaio Pansa	
	Longobardo rep. 82022;	
	- Atto per Fusione di Società per Incorporazione del 7.11.2016 Notaio	
	Capodarca rep. 8214.	
	Per i Terreni:	
	con Atto Notaio Pansa Longobardo del 25.01.2005 (rep. 92770, racc. 5798, registrato a	
	Empoli il 30.01.2005 al n. 485) i Sigg.ri [REDACTED] vendevano	
	alla soc. [REDACTED] il bene così descritto:	
	o appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 810 e reali mq 802"	
	rappresentato catastalmente nel F. 28, p.lla 131.	
	Con Atto Notaio Pansa Longobardo del 21.10.2005 (rep. 102720, racc. 6507) i Sigg.ri	
	[REDACTED]	
	vendevano alla soc. Il Segno s.r.l. il bene così descritto:	
	o appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 905 e reali mq 926 ...	
	classificato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Certaldo in zona	
	D1 rappresentato catastalmente nel F. 28, p.lla 538.	
	L'immobile e i due terreni risultano occupati al momento senza titolo dalla	
	società Edil Team. s.r.l. per le proprie attività avendo la stessa acquisito con atto	
	del notaio Federico Favilli, il ramo d'azienda ivi precedentemente esercitato e	
	gestito in forza di un contratto di affitto d'azienda sottoscritto con la società	
	fallita [REDACTED] il 27 luglio 2020; ma, in	
	ragione del contenuto del detto contratto la conduttrice si è impegnata e obbligata a	
	rilasciare i locali liberi da persone e cose nel termine di mesi sei dalla richiesta di	
	rilascio. Impegno espressamente riconfermato nella proposta di concordato	
	fallimentare proposto dalla occupante tenuto conto che questo immobile era	

stato escluso dalla proposta concordataria.

ELENCO GRAVAMI SUI BENI IMMOBILI

Dall'esame dei pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Livorno - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione

AI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CERTALDO e precisamente:

l'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 28, p.lla 129, cat. D/8;

rendita € 7.672,00; via delle Regioni n.c. 30, piano seminterrato, terreno, primo e

secondo con annessi terreni rappresentati al Catasto Terreni nel F. 28, p.lla 131 Qualità

Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 810 mg, redd. dom. € 4,812 redd. Agr. 2,51 e nel F.

28, p.lla 538, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 905 mg, redd. dom. € 5,38,

redd. Agr. 2,80 risulta di proprietà della

Società Cooperativa con sede in Castelfiorentino (Fi) Codice Fiscale

(doc. 1) ad essa pervenuta con atto di Fusione per incorporazione della Società "Il

ricevuto dal Notaio Capodarca Paola Repertorio 8214/7141 del 07/11/2016:

Trascrizione del 05/12/2016 - Registro Particolare 6718 Registro Generale 9415

A seguito del fallimento della

Cooperativa con sede è stata eseguita la trascrizione della

sentenza dichiarativa di fallimento in data 23/6/2021, , Registro Particolare 4070

Registro Generale 5577

e le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca** per €. 1.200.000,00 a favore Banca Toscana spa in forza di atto di mutuo

ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio 82023/5150 del

27/05/2004 Iscrizione del 10/06/2004 - **Registro Particolare 1208 Registro**

Generale 5350 grava unità immobiliare rappresentata al catasto fabbricati

nel Foglio 28 dalla part. 129 (doc. 21).

- **Ipoteca** per €. 400.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Firenze spa in forza di

atto di mutuo ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio

99355/6230 del 28/06/2005 **Iscrizione del 06/07/2005 - Registro**

Particolare 1519 Registro Generale 6022 grava unità immobiliare

rappresentata al catasto fabbricati nel Foglio 28 dalla part. 129 e al catasto

terreni nel Foglio 28 dalla part. 131 (doc. 22).

- **Ipoteca** per €. 400.000,00 a favore Banca di Cambiano in forza di atto di mutuo

ricevuto dal Notaio Capodarca Paola Repertorio 4868/4257 del 27/12/2012

Iscrizione del 31/12/2012 - Registro Particolare 1214 Registro Generale

9030 grava unità immobiliare rappresentata al catasto terreni nel Foglio 28

part. 131 e part. 538

- *che il sottoscritto Curatore come sopra evidenziato ha provveduto, ai sensi dell'art. 88 e*

116 comma 2 L.F., alla trascrizione della Sentenza di Fallimento presso la competente

Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei RR.II.);

- *che il G.D. dott. Rosa Selvarolo, su istanza del Curatore, ha nominato l'arch. Andrea*

Checucci, quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima

afferre l'unità immobiliare sopra indicata;

- *che il perito incaricato ha provveduto a giurare e depositare in Cancelleria la perizia di*

stima in data 20/09/2022 (nel fascicolo della procedura), attribuendogli il seguente

valore di stima:

LOTTO UNICO) Immobile più terreni € 1.375.000,00;

- *che non è stato possibile costituire il comitato dei creditori per mancanza di adesioni da*

parte dei creditori via via nominati a farne parte;

- *che in data 22/10/2024 si è tenuto il primo esperimento di vendita al prezzo base*

di € 1.375.000,00 che è andato deserto;

- che in data 15/07/2025 si è tenuto il secondo esperimento di vendita al prezzo

base di € 1.031.250,00 che è andato deserto

- che in data 21/11/2025 si è tenuto il terzo esperimento di vendita al prezzo base

di € 825.000,00 che è andato deserto

- che si deve quindi procedere con il quarto esperimento di vendita competitiva secondo le

modalità indicate nel programma di liquidazione approvata dal G.D. il 21/02/2022, con

un ulteriore ribasso sul prezzo base del 10% portando così il prezzo base d'asta a €

687.500,00;

TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 182, 107 commi 2 e 5 e 108 l. fall. e le previsioni contenute nel

programma di liquidazione,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma:

- di disporre la vendita senza incanto dell'immobile descritto in premessa, con le

modalità indicate nel programma di liquidazione, secondo le disposizioni del Codice

di procedura civile, in quanto compatibili (art. 182, 107 commi 2 e 5, L.F.) e

utilizzando il testo della bozza di avviso di vendita allegata;

- di essere autorizzato a effettuare le comunicazioni dell'avviso d'asta ai

creditori privilegiati tramite posta elettronica certificata.

Con osservanza.

Firenze, 30 dicembre 2025

IL CURATORE

Dott. Giovanni Greco

Allegati:

- Bozza dell'Ordinanza di vendita

- Copia della perizia di stima dell'arch. Andrea Checcucci già depositata agli atti.

- Copia del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato.

- Bozza dell'avviso di vendita competitiva



