

**V SEZIONE CIVILE****PROCEDURE CONCURSUALI****AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO****CO.L.C. COOPERATIVA LAVORATORI CASTELFIORENTINO****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°, l. fall., in

conformità alla previsione del programma di liquidazione predisposto dal

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

**QUINTO 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 Co.L.C.;**- appezzamenti di terreno confinanti adibiti allo stoccaggio di materiale - Proprietà**Co.L.C.;*

come rilevati, descritti e stimati dalle relazioni dell'arch. Andrea Checcucci all'uopo

nominato dal Tribunale di Firenze

e come di seguito rappresentati.

**Individuazione e descrizione dei beni oggetto di vendita:**

Ubicazione del complesso edilizio

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.

Caratteristiche tecnologiche e funzionali - consistenza

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.

**Nello specifico**

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 Corsi, proprietà Prefabbricati Toscani S.P.A., salvo se altri.

Ubicazione dei terreni adiacenti il complesso edilizio

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.

Stato di conservazione

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 CO.L.C. Cooperativa Lavoratori

Castelfiorentino con sede in Castelfiorentino (FI) (C.F. 02078990484) 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 in corso 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 tergo 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 Densificazione<sup>21</sup>; 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

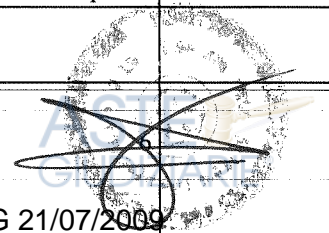
prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con

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 CO.L.C. s.r.l. da Il Segno s.r.l. 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 Marco Petroni e Stefania Petroni vendevano

alla soc. Il Segno15 s.r.l. 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

Mauro Gasparri, Rinaldo Gasparri, Wera Guerrieri, Bruna Gasparri e Giuliana Gasparri

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 CO.L.C. Cooperativa Lavoratori Castelfiorentino 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 Co.L.C. Cooperativa Lavoratori Castelfiorentino

Societa' Cooperativa con sede in Castelfiorentino (Fi) Codice Fiscale 02078990484

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

Segno srl 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 Co.L.C. Cooperativa Lavoratori Castelfiorentino Societa'

Cooperativa con sede in Castelfiorentino (Fi) 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

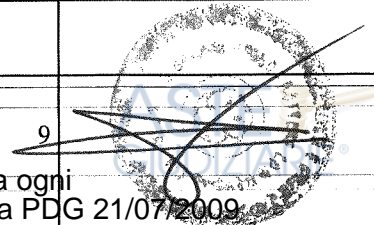
ricevuto dal Notaio Pansa Longobardo Valeria Repertorio 82023/5150 del

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).**

	- <b>Ipoteca</b> 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 <b>Iscrizione del 06/07/2005 - Registro</b>	
	<b>Particolare 1519 Registro Generale 6022 grava unità immobiliare</b>	
	<b>rappresentata al catasto fabbricati nel Foglio 28 dalla part. 129 e al catasto</b>	
	<b>terreni nel Foglio 28 dalla part. 131 (doc. 22).</b>	
	- <b>Ipoteca</b> 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	
	<b>Iscrizione del 31/12/2012 - Registro Particolare 1214 Registro Generale</b>	
	<b>9030 grava unità immobiliare rappresentata al catasto terreni nel Foglio 28</b>	
	<b>part. 131 e part. 538</b>	
	- <i>che il sottoscritto Curatore come sopra evidenziato ha provveduto, ai sensi dell'art. 88 e</i>	
	<i>116 comma 2 L.F., alla trascrizione della Sentenza di Fallimento presso la competente</i>	
	<i>Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei RR.II.);</i>	
	- <i>che il G.D. dott. Rosa Selvarolo, su istanza del Curatore, ha nominato l'arch. Andrea</i>	
	<i>Checucci, quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima</i>	
	<i>afferente l'unità immobiliare sopra indicata;</i>	
	- <i>che il perito incaricato ha provveduto a giurare e depositare in Cancelleria la perizia di</i>	
	<i>stima in data 20/09/2022 (nel fascicolo della procedura), attribuendogli il seguente</i>	
	<i>valore di stima:</i>	
	<b>LOTTO UNICO) Immobile più terreni € 1.375.000,00;</b>	
	- <i>che non è stato possibile costituire il comitato dei creditori per mancanza di adesioni da</i>	
	<i>parte dei creditori via via nominati a farne parte;</i>	
	- <i>che in data 22/10/2024 si è tenuto il primo esperimento di vendita al prezzo base</i>	
	<i>di € 1.375.000,00 che è andato deserto;</i>	



- 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 in data 24/02/2026 si è tenuto il quarto esperimento di vendita al prezzo

base di € 687.500,00 che è andato deserto;

- che si deve quindi procedere con il quinto 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 5% portando così il prezzo base d'asta a €

618.750,00;

**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 autorizzare 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, 11 marzo 2026

**IL CURATORE**

Dot. Giovanni Greco

Allegati:

- 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



