

1)

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Patrizia Pompei

Fallimento [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

(CON SEDE A REGGELLO (FIRENZE), IN VIA TURATI 6/A LOC. MONTANINO

(C.FISC. / P. 05193850483 - R.E.A. FI-527597)

FALL. N. 19 DEL 22/01/2014

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER L.F.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Maurizio Gafforio, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che in data 28.01.2014 con decreto del Giudice Delegato è stato nominato, quale stimatore dei beni immobiliari, l'Ing. Guccio Bravi;
- che, essendo cadute nell'attivo fallimentare un alto numero di unità immobiliari, per altro dislocate nei comuni delle provincie di Firenze e di Arezzo, è stata fatta istanza di proroga al programma di liquidazione al fine di concedere maggiore tempo all'estimatore Ing. Guccio Bravi, all'uopo nominato;
- che le operazioni di inventario dei beni immobiliari e dei beni mobili sono state concluse, come illustrato di seguito nel presente programma di liquidazione;
- che ad oggi non è stato nominato il Comitato dei creditori per mancanza di adesioni, nonostante le richieste avanzate dal sottoscritto curatore in occasione della comunicazione ex art. 92 L.F.;
- che pertanto il sottoscritto curatore del fallimento richiede la surroga del G.D. ai sensi dell'art. 41 L.F. per l'approvazione del presente programma di liquidazione.



(1)

Tutto ciò premesso e considerato, a norma dell'art. 104-ter, comma 8°, L.F., si sottopone alla S.V. III.ma il seguente programma di liquidazione della procedura, al fine di ottenere l'autorizzazione necessaria per la sua esecuzione, con l'impegno ad integrare i punti che a giudizio della S.V. III.ma -- meritino un chiarimento, modifiche od integrazioni, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

Il sottoscritto pertanto espone il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE FALLIMENTO " [REDACTED]

INDICE

- I - BREVE ANALISI DELLA SOCIETA' E DEL CONTESTO IN CUI E' MATURATO LO STATO DI INSOLVENZA
- II - POSSIBILITA' DI CESSIONE UNITARIA DELL'AZIENDA, DI SINGOLI RAMI O DI BENI IN BLOCCO
- III - ATTIVO FALLIMENTARE - CESSIONE DELL'AZIENDA O DI RAMO DI AZIENDA
- IV - ATTIVO FALLIMENTARE - INDIVIDUAZIONE DEI SINGOLI CESPITI
 - A) - IMMOBILI
 - B) - MOBILI
 - C) - CREDITI E DIRITTI
 - D) - TABELLA RIEPILOGATIVA ATTIVO FALLIMENTARE
- V - AZIONI RISARCITORIE E RECUPERATORIE
- VI - AZIONI REVOCATORIE
- VII - AZIONE DI RESPONSABILITA' VERSO AMMINISTRATORI E SINDACI
- VIII - COLLABORAZIONI
- IX - ESERCIZIO PROVVISORIO DELL'IMPRESA
- X - PROPOSTE DI CONCORDATO

XI - CESSIONE DEI BENI

A) BENI IMMOBILI

B) BENI MOBILI

B.1) EFFETTUAZIONE VENDITE AD OFFERTA PRIVATA DA PARTE DELLA
CURATELLA DEL FALLIMENTO

B.2) EFFETTUAZIONE VENDITE ALL'INCANTO TRAMITE ISVEG DI FIRENZE

C) CREDITI

XII - CESSIONE DEI BENI IMMOBILI

XIII - CONCLUSIONE

I - BREVE ANALISI DELLA SOCIETA'

E DEL CONTESTO IN CUI E' MATURATO LO STATO DI INSOLVENZA

L'attività della Effe Fimme Immobiliare Srl in liquidazione (d'ora in poi Effe Fimme) è sempre stata, fino alla data del fallimento (dichiarato dal Tribunale di Firenze con sentenza n. 19 del 22.01.2014), quella di costruzione di edifici per civile abitazione, ristrutturazione e compravendita di beni immobili oltre ad attività connesse ed accessorie.

Il fallimento della ██████████ scaturisce dall'istanza di fallimento in proprio depositata in data 19.12.2013 dal Liquidatore, ██████████. La crisi dell'azienda, che già risentiva della congiuntura economica sfavorevole e della flessione del mercato edilizio, si è accentuata in seguito all'improvvisa scomparsa del Sig. ██████████ quale aveva amministrato e gestito la società fin dalla sua costituzione.

Dopo il decesso del Sig. ██████████ i soci ed il nuovo amministratore hanno cercato di ricostruire la situazione societaria con l'ausilio dei

professionisti all'uopo incaricati: Rag. Marcello Ristori e Dr.ssa Silvia Cecconi per la parte tributaria e societaria e Avv. Francesco Chetoni per la difesa legale. L'intento principale era quello di fronteggiare la crisi da indebitamento, al solo scopo liquidatorio, attraverso la verifica dei presupposti per l'accesso ad un proposta concordataria.

Al termine delle ricostruzioni effettuate è tuttavia emersa con evidenza l'irreversibilità della crisi aziendale incontrata dalla Effie Unime, come si evince chiaramente dall'analisi degli ultimi bilanci depositati (allegato 1).

A conclusione dell'analisi, si sintetizzano di seguito i dati più rilevanti relativi agli ultimi esercizi:

	2010	2011	2012	2013
Ricavi	833.458	2.206.579	1.130.275	6.200
Valore Produzione	835.618	2.223.381	1.137.733	6.200
Margine Operativo	120.093	186.826	(863.547)	(47.506)
Risultato d'esercizio	25.358	41.729	(1.087.826)	(112.857)
Immobilizzazioni	18.499	385.492	107.605	107.605
Rimanenze	3.829.474	3.124.169	1.846.300	1.846.300
Crediti	79.495	72.530	45.988	46.256
Patrimonio Netto	192.236	415.962	(834.703)	(947.560)

In base alle risultanze contabili esposte emerge chiaramente come l'anno 2012 rappresenti il punto di svolta negativo dell'attività sociale, soprattutto a causa della grave flessione dei ricavi che ha reso non più sostenibile la gestione corrente dell'impresa. Tuttavia il blocco dell'attività è inevitabilmente legato al suicidio del Sig. Angelo Mori, che si ricorda essere avvenuto in data 25.9.2012 dopo una prolungata crisi psico-depressiva che, a detta degli eredi, ne aveva compromesso le normali capacità decisionali. Da quel momento in poi, considerata l'entità

dell'indebitamento accumulato dalla società è stata interrotta l'attività d'impresa, la società è stata sciolta e posta in liquidazione ed ha intrapreso l'iter per la proposizione di una procedura concorsuale. Inizialmente i consociati della società hanno analizzato la possibilità di una proposta concordataria basata fondamentalmente sul realizzo del patrimonio immobiliare ancora esistente nella società, ma le difficoltà incontrate con i creditori sociali, in particolar modo con gli istituti di credito, hanno impedito la regolare e tempestiva predisposizione del piano concordatario, rendendo così inevitabile il ricorso all'istanza di fallimento in proprio. Si riassume di seguito la composizione l'ultima compagine societaria, invariata dal 06.09.2013:

socio	%	Euro
Quote ereditate in comproprietà dal S. [redacted]	66,66%	14.000,00
Coniuge Sig. [redacted]	1/3	
Figlia Sig. [redacted]	1/3	
Figlio Sig. [redacted]	1/3	
Sig.ra [redacted]	33,33%	7.000,00

Si riassume di seguito la composizione dell'organo amministrativo negli ultimi esercizi:

	Liquidatore	Amministratore Unico	Vice Presidente Consiglio Amministratore	D.A.	A.L.
[redacted]				23.10.2013	21.01.2014
[redacted]				21.01.2014	22.10.2014
[redacted]				02.08.2013	21.08.2013

In data 25/09/2012 è deceduto il Sig. [REDACTED] è stato sostituito nella carica di amministratore unico in data 27/02/2013 dalla moglie [REDACTED]

**II - POSSIBILITA' DI CESSIONE UNITARIA DELL'AZIENDA,
DI SINGOLI RAMI O DI BENI IN BLOCCO**

Per quanto attiene alla composizione qualitativa del patrimonio, deve affermarsi che non è possibile individuare quella che nella prassi viene definita come "azienda", non esistendo - alla data della dichiarazione di fallimento - un complesso coordinazione di beni e diritti che possa essere qualificato quale azienda secondo il dato nonnativo di cui all'art. 2555 c.c.. Infatti, soprattutto in conseguenza della morte dell'amministratore unico, unitamente alla forte crisi del settore, la società aveva da tempo interrotto qualunque attività.

**III - ATTIVO FALLIMENTARE - CESSIONE DELL'AZIENDA O DI RAMO DI
AZIENDA**

Per le motivazioni esposte al punto precedente, la curatela non prevede la possibilità di poter cedere l'azienda o un ramo di essa.

**IV - ATTIVO FALLIMENTARE - INDIVIDUAZIONE DEI SINGOLI CESPITI
CREDITI E DIRITTI**

Il Curatore, sulla scorta della contabilità consegnata dal Liquidatore - opportunamente integrata con gli ulteriori elementi indispensabili per la ricognizione e la valutazione delle componenti attive del Fallimento - ha proceduto all'individuazione della consistenza dell'attivo fallimentare oggetto del presente Programma di Liquidazione.

A. Beni immobili

Le attività di inventario dei beni immobiliari si sono concluse in data 25.06.2014.

Il Perito all'uopo nominato, Ing. Guccio Bravi, ha svolto gli accertamenti necessari nelle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Firenze (per gli immobili posti nei

comuni di Incisa Valdarno e Reggello) e Arezzo (per gli immobili posti nel comune di Cavriglia) al fine di determinare la Consistenza Immobiliare della Società, nonché le iscrizioni ed i gravami risultanti. In esito all'attività di ricerca esperita, il perito ha depositato apposita relazione integrativa, entrambe allegata in copia al presente programma di liquidazione (Allegato 2a e 2b), in cui ha attribuito ai beni periziati il valore complessivo di euro 1.466.000,00, proponendo la formazione dei seguenti lotti:

A - IMMOBILI					
	LOTTE da formare	COMUNE ubicazione unità immobiliari	ubicazione IMMOBILI RILEVATI nella loro consistenza	Stimato in	Gravami
	A	Cavriglia (AR)	Località Meleto	€ 990.000,00	SI ¹
	B	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 95.200,00	NO
	C	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 40.600,00	SI ²
	D	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 70.000,00	SI ³
	E	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 18.000,00	SI ⁴
	F	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 9.750,00	SI ⁵

¹ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 14.02.2008 al n. 450 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa. Successivamente in data 21.09.2010 è stata iscritta un'ulteriore ipoteca volontaria al n. 2979 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Crf: Estratto dalla relazione del CTU pag. 11 - Allegato 2).

² L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 12.11.2009 al n. 7911 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Crf: Estratto dalla relazione del CTU pag. 18 - Allegato 2).

³ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 12.11.2009 al n. 7911 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Crf: Estratto dalla relazione del CTU pag. 21 - Allegato 2).

⁴ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 12.11.2009 al n. 7911 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Crf: Estratto dalla relazione del CTU pag. 25 - Allegato 2).

⁵ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 12.11.2009 al n. 7911 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Crf: Estratto dalla relazione del CTU pag. 28 Allegato 2).

G	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 9.750,00	SI ⁶
I	Reggello (FI)	Località Montanino	€ 9.750,00	SI ⁷
I-L-M	Incisa Valdarno	Località Palazzolo (tre unità)	€ 167.200,00	SI ⁸
N	Incisa Valdarno		€ 150,00	SI ⁹
(O-L-Q)-R	Reggello		35.313,40	NO

I singoli elementi sono di seguito descritti e valutati:

Il **lotto A** è rappresentato da un gruppo di appezzamenti di terreno edificabile denominato "Comparto Edificatorio CE.1", posto nel comune di Cavriglia in località Meleto¹¹, per una superficie complessiva di circa 16.376 mq. La superficie era oggetto di lottizzazione per la realizzazione di una serie di nuove unità abitative (trenta unità) suddivise, secondo il progetto all'epoca approvato, in sette diversi lotti e dotate di box auto e giardino, per un totale di circa 6.000 mc. Allo stato attuale sono state realizzate soltanto alcune delle opere di urbanizzazione previste, quali la predisposizione agli allacciamenti alla pubblica fognatura, all'acquedotto e alla rete elettrica.

⁶ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 12.11.2009 al n. 7911 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Cfr: Estratto dalla relazione del CTU pag. 28 - Allegato 2).

⁷ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 12.11.2009 al n. 7911 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino. (Cfr: Estratto dalla relazione del CTU pag. 28 - Allegato 2).

⁸ L'immobile è gravato da ipoteca giudiziale, iscritta in data 23.10.2012 al n. 4612 a favore della società [REDACTED]. (Cfr: Estratto dalla relazione del CTU pag. 35 - Allegato 2) e da ipoteca volontaria, iscritta in data 31.10.06 al n. 10818 a favore della Banca Toscana Spa (Cfr: Integrazione perizia CTU del 12/05/2015).

⁹ L'immobile è gravato da ipoteca volontaria, iscritta in data 31.10.06 al n. 10818 a favore della Banca Toscana Spa. (Cfr: Estratto dalla relazione del CTU pag. 42 - Allegato 2).

¹⁰ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo del Comune di Cavriglia, rappresentati nel foglio di mappa 10 alle seguenti particelle così censite: Catasto Terreni sub 106, 206, 207, 208, 349, 350, 351 e 352.

➤ il lotto B è rappresentato da un immobile di categoria catastale C1 (negozi e botteghe), posizionato al piano terra rialzato e posto nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹³. La superficie totale dell'immobile è pari a circa 68 mq.

➤ il lotto C è rappresentato da un immobile di categoria catastale C1 (negozi e botteghe), posizionato al primo piano e posto nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹². La superficie totale dell'immobile è pari a circa 29 mq.

➤ il lotto D è rappresentato da un immobile di categoria catastale C1 (negozi e botteghe), posizionato al primo piano e posto nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹³. La superficie totale dell'immobile è pari a circa 50 mq.

➤ il lotto E è rappresentato da due immobili adibili a deposito, comunicanti tra loro, di categoria catastale C2 e 26 posizionati al piano seminterrato e posti nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹⁴. La superficie totale dei due immobili è pari a circa 60 mq.

➤ il lotto F è rappresentato da un immobiliare di categoria catastale 26 (Garage / Box auto) posizionato al piano seminterrato e posto nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹⁵. La superficie totale dell'immobile è pari a circa 15 mq.

➤ il lotto G è rappresentato da un immobiliare di categoria catastale 26 (Garage / Box auto) posizionato al piano seminterrato e posto nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹⁶. La superficie totale dell'immobile è pari a circa 15 mq.

¹¹ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 525.

¹² Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 514.

¹³ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 515.

¹⁴ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 506 e 507.

¹⁵ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 7.

¹⁶ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 22.

➤ il lotto II è rappresentato da un immobile di categoria catastale 26 (Garage / Box auto) posizionato al piano seminterrato posto nel comune di Reggello (FI) località Montanino¹⁷. La superficie totale dell'immobile è pari a circa 15 mq.

➤ i lotti I-II-12 sono rappresentati da tre immobili posti in Località Palazzolo nel comune di Incisa Valdarno¹⁸: si tratta di un appartamento (lotto I) di recente lottizzazione posto su due livelli: piano terra di circa 64,5 mq e seminterrato di circa 38 mq, un garage (lotto II) di 16 mq ed infine un posto auto scoperto (lotto 12) di 15 mq. Gli immobili risultano occupati in virtù di un compromesso sottoscritto dalla società in data 02.09.2010 con il sig. [REDACTED]

quindi antecedentemente al fallimento. Tale contratto preliminare di vendita, che non risulta essere stato né registrato né trascritto nei pubblici registri, prevedeva un prezzo complessivo di € 230.000,00; di questi, € 30.000,00 sono stati versati a titolo di caparra confirmatoria alla stipula del preliminare. Nel corso del tempo, la parte promissaria acquirente ha corrisposto ulteriori acconti oltre a quello già versato come caparra confirmatoria, per un totale complessivo di €. 85.000,00. A seguito del fallimento della società immobiliare, il legale della parte promissaria acquirente ha manifestato la volontà di perfezionare l'accordo contrattuale, inviando infine al legale della procedura, Avv. Ennio Zani, una proposta transattiva nella quale, considerato l'importo di €. 85.000,00 già versato dai promissari acquirenti alla [REDACTED] immobiliare nel 2010 e 2011, i sigg. [REDACTED] arrivano a saldo e stralcio, per l'acquisto dell'immobile, la somma onnicomprensiva di €. 150.000,00. Considerato che tale somma si discosta di poco dal valore di mercato del

¹⁷ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 98 alla particella 402, sub 13.

¹⁸ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, Comune di Incisa Valdarno, rappresentati nel foglio di mappa 2 alla particella 518 ai seguenti subalterni: lotto I: Catasto urbano sub. 506 z.c. U cat. A/2 cl. 5 vani 5,5 rendita € 539,70; lotto II: Catasto urbano sub. 522 z.c. U cat. C/6 consistenza 16 mq rendita € 118,99; lotto 12: Catasto urbano sub. 533 z.c. U cat. C/6 consistenza 15 mq rendita € 118,99;

bene come quantificato nella perizia dell'Ing. Bravi in €. 185.200,00, la curatela ha ritenuto la proposta vantaggiosa nell'interesse della massa e ha depositato in data 26.01.2015 l'istanza per l'autorizzazione ad accettare la proposta transattiva. Con provvedimento del 04.02.2015 il G.D. ha autorizzato la transazione, e sono ora in corso le trattative volte a concludere la compravendita (allegato 3).

Dall'integrazione alla relazione effettuata in data 12/05/2015 dal perito incaricato, Ing. Guccio Bravi, è emerso che su tali immobili, oltre che all'ipoteca Giudiziale iscritta in data 23/10/2012 Registro Particolare 4617 e Registro Generale 30793 presso il Tribunale di Firenze rep. 11510 del 10/09/2012 derivante da Decreto Ingiuntivo da parte della società ██████████, è da ritenersi ancora esistente un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione del 31/10/2006, Registro particolare 10818 Registro Generale 57447, con atto notarile del 26/10/2006 n. rep. 8147/3216 Notario Russo Filippo, creditore ipotecario Banca Toscana spa.

➤ il lotto N è rappresentato da alcuni appezzamenti di terreno¹⁹ posti nel comune di Incisa Valdarno, adibiti a seminativo arboreo, classe I, superficie totale 147 mq.

➤ i lotti O-P-Q-R sono rappresentati da alcuni appezzamenti di terreno²⁰ posti nel comune di Reggello. Lotto O: adibito a uliveto, classe 3, superficie totale 15.447 mq. - Lotto P: adibito a seminativo arboreo, classe 4. - Lotto Q: adibito a bosco ceduo, classe 2, superficie totale 7.120 mq. - Lotto R: castagneto da frutto, classe 3, superficie totale di 2.230 mq.

¹⁹ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Incisa Valdarno, rappresentato nel Catasto Terreni alla mappa 2 partirella 486 - 489 - 490.

²⁰ Individuazione catastale: Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello, rappresentato nel Catasto Terreni alla mappa 73 particelle 79-229-457-458-485-494-541 e mappa 74 particella 52-53.

B. Beni mobili

Le attività di inventario dei beni mobiliari si sono svolte in data 20.03.2014 (allegato

4). Di seguito vengono elencati i beni risultati appresi all'attivo fallimentare:

Descrizione	Stima
1. Scrivania con piano in laminato e penisola semicircolare, armadio da ufficio alto circa mt 2,50 e mobili vari a giorno, una cassetiera bianca	€ 480,00
2. Due poltrone in stoffa verde su ruote, quattro sedie fisse in stoffa verde, un divano a tre posti in stoffa blue	€ 100,00
3. Una scrivania e un mobile in laminato di legno e due sedie in similpelle nera	€ 100,00
4. Autovettura [redacted] anno di immatricolazione 2011, colore blu metallizzato con tetto bianco	€ 6.500,00
5. Autovettura [redacted] anno di immatricolazione 2010, colore bianco. Priva di certificato di proprietà	€ 3.700,00
	€ 10.880,00

I lotti 4 e 5 sono stati ciascuno oggetto di un'offerta a trattativa privata. Per il lotto 4 (autovettura Mini Cooper) è stato offerto l'importo complessivo di € 7.500,00, superiore di circa il 5-6% del valore peritale; la manifestazione di interesse all'acquisto pervenuta non è stata assoggettata alla possibilità di un rilancio, in quanto irrevocabile e definitiva. Il Giudice Delegato, su istanza della curatela depositata in data 23.07.2014, ha pertanto rilasciato la propria autorizzazione all'accettazione dell'offerta d'acquisto

Per il lotto 5 (autovettura Fiat 500 C) è stato offerto l'importo complessivo di € 5.100,00, superiore di circa il 20-25% del valore peritale; la manifestazione di interesse all'acquisto pervenuta non è stata assoggettata alla possibilità di un rilancio, in quanto irrevocabile e definitiva. Il Giudice Delegato, su istanza della curatela depositata in data 30.04.2014, ha pertanto rilasciato la propria autorizzazione all'accettazione dell'offerta d'acquisto.

A seguito dei realtivi dei due luti sopradetti, i beni mobili caduti nell'inventario fallimentare hanno generato per adesso un realtivo complessivo di € 12.600,00, con un'eccedenza di € 1.720,00 rispetto ai valori peritali del complesso dei beni mobili caduti nel fallimento.

Per i rimanenti beni, stimati in complessivi euro 680,00, non è pervenuta alcuna offerta e conseguentemente non rimane che procedere all'asta direttamente in loco affidando l'incarico per la vendita all'Is.Ve.G. di Firenze.

C. Crediti e diritti

Dalla situazione contabile aggiornata alla data del fallimento (allegato S) e dai successivi riscontri effettuati dalla curatela, risultano le seguenti poste attive:

C - CREDITI		
Descrizione	Valori Nominali	Stima
1. Clienti	€ 2.170,00	€ 2.170,00
2. Crediti Tributari	€ 9.417,34	0,00
3. Crediti Vs altri	€ 34.617,71	0,00
Totale	€ 45.870,91	

CREDITI VS ALTRI		
Descrizione	Valori Nominali	Stima
Crediti diversi	€ 4.400,07	0,00
Depositi cauzionali scad. oltre esercizio	€ 110,51	0,00
Crediti vari	€ 30.107,13	0,00
Totale	€ 34.617,71	

D. Tabella riepilogativa attivo fallimentare

F - TABELLA RIEPILOGATIVA ATTIVO FALLIMENTARE	
Descrizione	Importo Stimato
A - IMMOBILI	1.466.000,00
B - MOBILI	12.600,00
C - CREDITI	
Totale	

V - AZIONI RISARCITORIE E RECUPERATORIE

Dalle indagini svolte dalla curatela, sul punto è emerso che non sussistono i presupposti per azioni risarcitorie o recuperatorie.

VI - AZIONI REVOCATORIE

Dalle indagini fin qui condotte, la curatela ha individuato, salvo ulteriori approfondimenti, il seguente fatto dal quale potrebbe scaturire la possibilità di proporre azione revocatoria: in data 18.04.2012 la società fallita emetteva una fattura di vendita per la cessione alla società [REDACTED] di un immobile posto nel comune di Incisa in Vald'Amo (FI), facente parte della lotizzazione "Palazzolo est" e consistente in un appartamento terra tetto inserito all'interno di un complesso di villette a schiera, per un importo complessivo di € 155.000 oltre iva di legge.

In data 31.08.2012 le parti stabilivano che il conto prezzo dell'immobile avvenisse a compensazione del debito di oltre € 200.000 che la società, poi fallita, aveva contratto con la [REDACTED] quale opera anch'essa nel settore immobiliare, con attività di costruzione e ristrutturazione di immobili per conto proprio e per conto terzi.

La curatela ha provveduto a verificare la congruità del prezzo di cessione mettendo a paragone gli immobili venduti nella stessa localizzazione; come risulta dalla seguente tabella, il trasferimento di proprietà è effettivamente avvenuto ad un valore inferiore alla media:

	Data	Importo	Categoria	Rendita
PICCHI/CRESCI	26/02/2009	€ 210.000,00	A/2	€ 495,80
SALMEI	27/03/2009	€ 200.000,00	A/2	€ 495,80
GIANNELLI	17/07/2009	€ 200.000,00	A/2	€ 496,80
ZANOBINI/ANGELI	26/03/2012	€ 195.000,00	A/2	€ 473,17
PAPPI	07/05/2012	€ 220.000,00	A/2	€ 539,70
	Totale	€ 1.025.000,00		
	MEDIA	€ 205.000,00		

La curatela consulterà il legale della procedura, Avv. Ennio Zani per la valutazione della sussistenza dei presupposti nonché della opportunità di proporre l'azione revocatoria in relazione a quanto sopra riportato. Qualora si dovesse ritenere di dover procedere in tal senso, si provvederà con idonea e motivata istanza a richiedere le dovute autorizzazioni da parte del Comitato dei Creditori (se costituito) e della S.V. l.l).ma

In tale eventualità, o nel caso in cui nel proseguo delle indagini dovessero emergere ulteriori atti o fatti dai quali potrebbe eventualmente scaturire la possibilità di proporre azioni revocatorie, appare opportuno sin da ora esporre, anche per tale azione, le modalità di liquidazione visto il carattere di "omnicomprensività" che deve possedere il programma di liquidazione che, per essere tale, deve riguardare "tutta la

vicenda patrimoniale, ossia ogni entità suscettibile di traduzione in danaro compresa nella massa attiva”.

E tra tali entità - suscettibili di essere monetizzate - sono da ricomprendersi anche le azioni revocatorie proposte o proponibili dalla procedura visto che a norma dell'art. 106 l.f. *“il curatore.....può altresì cedere le azioni revocatorie concorsuali, se i relativi giudizi sono già pendenti”*.

Ne consegue, allora, che nulla osta a che la procedura si determini a cedere il credito eventuale e futuro, ossia il credito derivante dall'azione revocatoria, si da monetizzare in termini immediati e senza attendere l'esito della relativa azione.

Tenuto conto di ciò, qualora si propenda per la cessione del credito futuro da revocatoria, la liquidazione di tale credito sarà articolata adottando la seguente procedura:

1) In prima analisi, il credito sarà posto sul mercato mediante la procedura competitiva di cui al regolamento di seguito riportato. A tal fine, saranno prese in considerazione proposte irrevocabili che offrano un prezzo di acquisto che, orientativamente, si raggugli ad un importo pari a quanto presumibilmente la procedura potrebbe realizzare in esito ad una eventuale proposta transattiva e, quindi, presumibilmente un importo pari alla differenza tra il prezzo, che verrà ritenuto congruo e quello al quale è avvenuta l'operazione oggetto di revoca, maggiorata dall'importo delle spese legali sostenute, sino ad oggi, per la proposizione dell'azione.

2) Esaurita la procedura competitiva di cui sopra senza esito, la curatela proseguirà nell'azione revocatoria, vagliando, laddove dovessero pervenire proposte transattive, l'opportunità di comporre stragiudizialmente la lite.

VII - AZIONE DI RESPONSABILITÀ VERSO AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel presente paragrafo viene trattata la possibilità di una azione di responsabilità verso amministratori e sindaci

La valutazione dell'esponibilità dell'azione si fonda sull'analisi di tre presupposti di cui due giuridici ed il terzo pratico.

Sotto il primo aspetto è da valutare l'esistenza di inadempimenti alla legge o allo statuto a cui si collegi col nesso eziologico di cui all'art. 1223 c.c. - un danno patito dalla società.

Il secondo aspetto involge i profili della prescrizione e della azione ex art. 2486 c.c.

Il terzo aspetto è costituito dalla capienza patrimoniale dei potenziali convenuti, visto che una azione, sebbene fondata, sarebbe foriera unicamente di costi (legali, registrazione sentenza, ecc.) laddove non vi fosse alcuna possibilità di garanzia effettiva nel patrimonio dei convenuti stessi.

Ciò posto, andando con ordine:

1- AMMINISTRATORE

Il curatore sulla base degli elementi raccolti ritiene certamente di escludere un'eventuale proposizione di azione di responsabilità.

_____ ha a suo tempo dovuto assumere l'incarico di Amministratore Unico in seguito al decesso del marito, Sig. _____ venuto in data 25.9.2012. La moglie ha cercato di ricostruire la situazione economica finanziaria della società, la quale è risultata essere _____

_____ ha quindi correttamente convocato l'assemblea dei soci per informarla della situazione, ottenendo l'approvazione per la messa in liquidazione e successivamente per il deposito dell'istanza di fallimento in proprio.

2- SINDACI

La società non aveva l'obbligo del controllo da parte del Collegio Sindacale.



VIII - COLLABORAZIONI

Di seguito vengono elencati i coadiutori tecnici del Curatore ex art. 32, secondo comma, L.F. ed i Legali ad oggi nominati:



- dott. Antonino Santalucia, cancelliere nominato con decreto del 22.01.2014;
- ing. Guccio Bravi, nominato perito estimatore dei beni immobiliari con decreto del 03.02.2014;
- geom. Gianluca Catarzi, nominato dalla curatela quale perito estimatore dei beni immobiliari;
- Avv. Ennio Zani, nominato quale legale della procedura dalla S.V.M. ma con decreto del 09.09.2014.

IX - ESERCIZIO PROVVISORIO DELL'IMPRESA

Non si è presentata l'opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa.



X - PROPOSTE DI CONCORDATO

Gli eredi in seguito alla morte dell'amministratore unico, Sig. [REDACTED] avendo gli elementi per pervenire ad una effettiva conoscenza della gestione degli affari della società, nonché dell'indebitamento complessivo, con l'ausilio dei professionisti incaricati hanno cercato di valutare lo stato di crisi dell'impresa. E' stata pertanto eseguita una *due diligence* della società ed una attività estimatoria completa dell'attivo aziendale, in modo da poter accertare la reale situazione finanziaria, verificando i requisiti richiesti per accedere ad una proposta di concordato preventivo. L'attivo patrimoniale è risultato essere composto



principalmente da immobili, il cui valore tuttavia per effetto della crisi economica nazionale ha subito un importante deprezzamento, e pertanto l'eventuale realizzo della vendita avrebbe portato entrate finanziarie non sufficienti a coprire il fabbisogno di un concordato preventivo.

XI - CESSIONE DEI BENI

Tenendo conto dell'obiettivo della massima soddisfazione dei creditori, che a sua volta si esprime secondo le variabili del massimo introito realizzabile nel minor tempo possibile e sostenendo i minori costi possibili, la curatela ritiene di effettuare la cessione dei beni caduti nell'attivo fallimentare differenziando le procedure di vendita in base alle varie categorie dei beni presenti nell'inventario fallimentare.

Categoria A) Beni immobili

(per i beni immobili verrà seguita la procedura indicata nel seguente paragrafo sotto il titolo XII).

Categoria B) Beni mobili

I beni mobili caduti nell'inventario fallimentare sono per lo più costituiti da beni strumentali, quali autoveicoli ed arredamento per ufficio. La curatela ha così proceduto:

B.1) EFFETTUAZIONE VENDITE AD OFFERTA PRIVATA DA PARTE DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO

Essendo pervenute alla curatela offerte scritte per l'acquisto di alcuni lotti in particolare:

- Per il lotto 4 (autoventura Mini Cooper) sono arrivate due offerte scritte da parte del Sig. [redacted] quest'ultimo risulta essere l'aggiudicatario avendo offerto l'importo complessivo di € 7.500,00 iva compresa, superiore di circa il 5-6% del valore peritale; la manifestazione di interesse all'acquisto pervenuta non è stata assoggettata alla possibilità di un rilancio, in quanto irrevocabile e definitiva. Il Giudice Delegato, su istanza della curatela depositata in data 23.07.2014, ha pertanto rilasciato la propria autorizzazione all'accettazione dell'offerta d'acquisto (allegato 6).
- Per il lotto 5 (autoventura Fiat 500 C) sono arrivate due offerte scritte da parte della S. [redacted] ma risulta essere l'aggiudicatario avendo offerto l'importo complessivo di € 5.100,00 iva compresa, superiore di circa il 20-25% del valore peritale; la manifestazione di interesse all'acquisto pervenuta non è stata assoggettata alla possibilità di un rilancio, in quanto irrevocabile e definitiva. Il Giudice Delegato, su istanza della curatela depositata in data 30.04.2014, ha pertanto rilasciato la propria autorizzazione all'accettazione dell'offerta d'acquisto (allegato 7).

B.2) EFFETTUAZIONE VENDITE ALL'INCANTO TRAMITE ISVEG DI FIRENZE

Per i restanti beni mobili del fallimento, la curatela ha ritenuto di individuare nella vendita all'incanto, fra le possibili modalità di liquidazione dell'attivo, quella che più delle altre consente la massimizzazione dei valori di realizzo ed al contempo la sicurezza della cessione di tutti i lotti caduti nell'inventario.

Pertanto, qualora la curatela non riesca a trovare offerenti per i lotti rimasti dell'inventario fallimentare (1, 2 e 3), il sottoscritto farà apposita istanza per dare mandato all'Istituto vendite Giudiziarie di Firenze per la vendita dei suddetti beni.

Le condizioni che la curatela ritiene di fissare per la vendita all'incanto dei beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3 dell'Inventario fallimentare, tenuto conto del modesto valore di stima, del numero limitato e delle conseguenti difficoltà di poter organizzare un'asta molto partecipata, sono le seguenti

- un prezzo base d'asta pari alla valutazione d'inventario con offerte in aumento minimo del 10%;

- al secondo incanto, che potrà essere effettuato non prima che siano trascorsi almeno 15 giorni dalla data del primo incanto, per i lotti invenduti al primo incanto o in caso di asta deserta al primo incanto, si procederà mediante aggiudicazione dei lotti residui invenduti al miglior offerente;

- i lotti potranno essere raggruppati, dopo il primo incanto, a discrezione del funzionario incaricato della gestione dell'asta da parte dell'Istituto vendite Giudiziarie di Firenze.

- l'Istituto Vendite Giudiziarie avrà cura di comunicare alla curatela le date fissate per l'esposizione dei beni e per gli incanti e di inviare altresì copia delle pubblicazioni effettuate sul bollettino delle aste giudiziarie, in modo che la curatela possa invitare eventuali soggetti potenzialmente interessati a partecipare all'asta.

Categoria C) Crediti

Alcuni crediti derivano da canoni di locazione non riscossi, in quanto alcuni immobili della società sono stati dati in affitto prima che la stessa fallisse. In particolare sono emersi due contratti di locazione: il primo relativo ad un garage, cessato in data 31.12.2013 ed entro tale data lasciato libero dal conduttore, per il quale residuano canoni ancora da riscuotere per euro 170,00; il secondo avente ad

oggetto un immobile ad uso diverso lasciato libero in data 31.03.2014, per il quale residuano canoni ancora da riscuotere per euro 2.000,00 oltre iva.

In riferimento a tali posizioni la curatela ha sollecitato i diretti interessati, che, tuttavia, non hanno ancora provveduto a saldare il loro debito. Se anche l'ultimo sollecito non troverà riscontro, si richiederà la nomina di un legale che assuma il mandato per agire in giudizio.

Per quanto concerne gli ulteriori crediti verso altri il più rilevante è quello verso il sig. Angelo Mori, e non è quindi recuperabile.

XII - CESSIONE DEI BENI IMMOBILI

La curatela ritiene, per snellire e velocizzare la procedura di vendita di adottare la vendita immobiliare a mezzo asta notarile telematica.

Molteplici i vantaggi offerti da questa più recente tipologia di procedura, che consente la presentazione di offerte cartacee e/o digitali e la partecipazione all'incanto anche da remoto, senza alcun onere né di "alfabetizzazione" né di distribuzione di chiavi di accesso, garantendo tuttavia una identificazione certa dell'offerente onde evitare pericoli di turbativa d'asta ed ottemperare anche ai controlli previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.

Il sistema permette inoltre di prevedere la presentazione di "offerte residuali al ribasso", per valori inferiori alla base d'asta, le quali verranno considerate utili per l'instaurazione della gara tra offerenti solo nel caso in cui sia andata deserta l'asta principale, così da non dover replicare il suo esperimento a causa della mancanza di offerte congrue.

Visto l'elevato numero e la consistenza degli immobili caduti nell'inventario, si ritiene necessario delegare al notaio che verrà incaricato dal Giudice Delegato, sia l'esecuzione delle aste, con o senza incanto, che le successive vendite.

La curatela pertanto, sulla base dei lotti formati dal perito stimatore e dei valori di perizia loro attribuiti, con l'assistenza del notaio, procederà alla predisposizione dei

bandi di gara nei quali verranno specificati il prezzo base, l'aumento minimo, la base d'asta per le offerte residuali, il valore del deposito cauzionale e quello per le spese, oltre ai termini e alle modalità per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto. In caso di mancanza di offerte congrue, saranno valutate le offerte a ribasso, la migliore delle quali resterà vincolante per l'offerente per un periodo di tempo pari a 180 giorni per la necessaria approvazione da parte degli organi della procedura.

La curatela ha approfondito con il notaio Dott. Vincenzo Gunnella le modalità di svolgimento di quest'ultima e più recente tipologia, che offre innumerevoli vantaggi, fra i quali quelli di ampliare la platea dei potenziali interessati, di assicurare la più ampia partecipazione ed informazione, oltre a snellire e velocizzare la stessa procedura di vendita (si rimanda a quanto esposto dal Dott. Vincenzo Gunnella nell'allegata informativa - allegato 8).

XIII - CONCLUSIONE

1. Per ciò che riguarda i beni immobili, si propone di procedere alla loro vendita a mezzo asta notarile telematica;
2. Per ciò che riguarda i beni mobili inventariati, è stata già esperita una procedura di vendita a trattativa privata per la cessione dei Lotti più significativi agli offerenti che hanno presentato manifestazione di interesse. Per i restanti lotti, si procederà affidando la vendita all'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze;
3. Per quanto riguarda i crediti, la curatela ritiene utile esperire in prima persona un ulteriore tentativo per il loro recupero, eventualmente raggiungendo accordi anche stragiudiziali con importi a saldo e stralcio, previa richiesta della relativa autorizzazione ai competenti Organi della procedura; successivamente, per i casi di più complesso o difficile risoluzione, richiederà la nomina di un legale che assuma il mandato per agire in giudizio;

4. Lo scrivente non ha rilevato, ad oggi, elementi sufficienti ad esperire eventuali azioni di responsabilità nei confronti degli amministratori. E' invece in corso di valutazione la possibilità di proposizione di un'azione revocatoria nei confronti della società Ma.Fra.Mu. Srl.

5. Qualora venga ravvisata l'opportunità e la convenienza ad esperire anche una sola delle menzionate azioni, in relazione a quanto sopra riportato o in relazione ad ulteriori atti o fatti che dovessero eventualmente emergere nel proseguo delle indagini, si provvederà a richiedere le opportune autorizzazioni al Comitato Creditori ed al Giudice Delegato ed, eventualmente, ad integrare il presente programma di liquidazione

~ ~ ~

Peranto, una volta liquidato l'anivo fallimentare, qualora non siano stati individuati ulteriori elementi, atti o fatti utili per gli interessi della massa e non vi siano azioni revocatorie, risarcitorie o recuperatorie in corso, si potrà procedere ad esperire le pratiche relative alla chiusura.

Non essendo ancora stato nominato il Comitato dei creditori, dovendosi comunque dare seguito a tutte le altre previsioni contenute nel presente programma, il sottoscritto curatore del fallimento, a norma dell'art. 104-ter, comma 2°, l.f., sottopone alla S.V. Ill.ma il susposto programma di liquidazione della procedura, al fine di ottenere l'autorizzazione necessaria per la sua esecuzione, con l'impegno ad integrare i punti che - a giudizio della S.V. Ill.ma - meritino un chiarimento, modifiche od integrazioni, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

Con osservanza

Firenze, 13.05.2015

Il curatore
(Dott. Maurizio Gafforio)

Maurizio Gafforio

*Si offre in
data 13.05.2015
F. 15.5.2015*

Allegati:

- 1- Ultimi bilanci depositati;
- 2- Relazione ed integrazione della perizia dell'Ing. Guccio Bravi;
- 3- Istanza per l'autorizzazione ad accettare la proposta transattiva Artini;
- 4- Verbale di inventario dei beni mobiliari;
- 5- Situazione contabile aggiornata alla data del fallimento;
- 6- Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'offerta di acquisto automobile Mini Cooper;
- 7- Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'offerta di acquisto automobile Fiat 500;
- 8- Informativa Vendita tramite asta notarile redatta dal Dott. Vincenzo Cimarella;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(25)



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO: [REDACTED]

Giudice Delegato

- Dott.ssa Patrizia Pompei

Curatore

- Dott. Maurizio Gafforio



Il sottoscritto Ing. Guccio Bravi, con studio in Scandicci (FI) via Chara '77 n.10, in data 25/01/2014 veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato indicato in epigrafe di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare e verificarne la regolarità sotto il profilo catastale edilizio ed urbanistico, nonché allo svolgimento di tutti gli adempimenti amministrativi, urbanistici e catastali connessi all'apertura del fallimento ed alla gestione dei beni medesimi.

Il sottoscritto, prima di procedere all'espletamento dell'incarico, provvedeva alla trascrizione presso la Conservatorie Interessate di copia

Ing. Guccio Bravi
Via Chara '77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310053 Fax 0557310716 cell. 3471039852
e-mail: guccio@afnassociati.com
Partita IVA 05217490480



originale della sentenza di Fallimento Del Tribunale di Firenze. Tale operazione veniva effettuata in data 24/03/2014 e si rimette copia delle relative Trascrizioni alle Conservatorie di Firenze ed Arezzo (ALLEGATO

1).

La presente relazione risulta così articolata:

ELENCO PROPRIETA'	2
STIME IMMOBILI	5
CONCLUSIONI	44

ELENCO PROPRIETA'

La fallita società Emme Effe Immobiliare risulta intestataria delle seguenti proprietà immobiliari rispettivamente nel territorio provinciale di Firenze e Arezzo:

PROVINCIA DI AREZZO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	162		ULIV VIGNET	2	54 are 33 ca	R.D. Euro: 21,05 R.A. Euro: 12,63		
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	206		ULIV VIGNET	2	32 are 21 ca	R.D. Euro: 12,48 R.A. Euro: 7,49	5170	
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	207		ULIV VIGNET	2	2 are 5 ca	R.D. Euro: 0,79 R.A. Euro: 0,48	5170	
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	208		ULIV VIGNET	2	67 ca	R.D. Euro: 0,26 R.A. Euro: 0,16	5170	
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	349		ULIV VIGNET	2	6 are 48 ca	R.D. Euro: 2,51 R.A. Euro: 1,51		
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	350		ULIV VIGNET	2	37 are 23 ca	R.D. Euro: 14,42 R.A. Euro: 8,65		

Ing. Carlo Bianchi
Via Cavour 7 / A.10 - 50018 SCANDICCIO (FI)
Tel. 0557310852 Fax 0557310718 - Cell. 347109600
e-mail: quercia@astejudiziarie.it
Partita IVA 05217490460

T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLI (AR)	10	351		ULIV VIGNET	3	29 are 6 ca	R.D. Euro: 7,50 R.A. Euro: 5,25
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	352		PASOGLIO	2	1 are 71 ca	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,04

PROVINCIA DI FIRENZE

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1	2	518	522	cat. C/6	6	16 mq	Euro: 118,98		
F	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1	2	518	523	cat. C/6	1	15 mq	Euro: 51,13		
F	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1-3	2	516	506	cat. A/2	5	5,5 vani	Euro: 538,70		
F	Proprietà per 1000/1000	REGGELLO (FI) LOCALITA' BARLETTA, SNC Piano T	73	540	3	cat. F/1					
F	Proprietà per 1000/1000	REGGELLO (FI) LOCALITA' BARLETTA, SNC Piano T	73	540	4	cat. F/2					
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	12	cat. C/6	5	15 mq	Euro: 72,05		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	13	cat. C/6	5	15 mq	Euro: 72,05		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	506	cat. C/2	4	37 mq	Euro: 50,96		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	607	cat. C/6	5	23 mq	Euro: 110,47		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	7	cat. C/6	5	15 mq	Euro: 72,05		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	525	cat. C/1	4	66 mq	Euro: 1.765,66		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	514	cat. C/1	4	29 mq	Euro: 775,80		
F	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	515	cat. C/1	4	50 mq	Euro: 1.337,62		

Ag. Giucio Bravi
Via Cavour 77 - 50138 SCANDIGLI (FI)
Tel. 057310853 Fax 057310116 - cell. 3471036652
e-mail giucio@giucioeagati.com
Partita IVA 08217480460

	per 1/1	FILIPPO TURATI SNC Fiumo 1										
T	Proprietà per 30/42	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	423		SEMIN ARBOR	1	23 ca	R.D. Euro: 0,53 R.A. Euro: 0,24			
T	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	486		SEMIN ARBOR	1	14 ca	R.D. Euro: 0,08 R.A. Euro: 0,05			
T	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	489		SEMIN ARBOR	1	15 ca	R.D. Euro: 0,09 R.A. Euro: 0,05			
T	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	490		SEMIN ARBOR	1	25 ca	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,09			
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	229		ULIVETO	4	1 are 50 ca	R.D. Euro: 0,64 R.A. Euro: 1,68	1181		
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	457		ULIVETO	3	11 ca	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,04			
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	458		ULIVETO	3	10 ca	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,03			
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	465		ULIVETO	3	7 are 80 ca	R.D. Euro: 1,41 R.A. Euro: 2,62			
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	494		ULIVETO	3	1 ha 6 aue	R.D. Euro: 25,49 R.A. Euro: 47,23			
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	541		ULIVETO	3	35 are 86 ca	R.D. Euro: 6,48 R.A. Euro: 12,04			
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	73	79		SEMIN ARBOR	4	2 are 50 ca	R.D. Euro: 0,45 R.A. Euro: 0,39	1181		
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	74	52		BOSCO CERVO	2	71 are 26 ca	R.D. Euro: 5,57 R.A. Euro: 1,10	1187		
T	Proprietà per 1/1	REGGELLO (FI)	74	53		CAST FRUTTO	3	22 are 30 ca	R.D. Euro: 1,04 R.A. Euro: 0,35	8086		

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare sopralluoghi in tutte le proprietà al fine di valutarne l'effettivo valore alla luce delle reali condizioni in essere. Di seguito per ogni proprietà si propone una descrizione con le relative immagini fotografiche e le planimetrie catastali e/o estratti di mappa, con le relative valutazioni determinanti il valore.

Ing. Guido Szvci
via Chiana 77 n.10 - 50019 SCANDICCHE (FI)
Tel. 0557310553 Fax: 0557310716 - celli 3471039652
e-mail: guido@afelensociali.com
Partita IVA 05217490480

STIME IMMOBILI

PROVINCIA DI AREZZO

Trattasi di una serie di appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di circa 16.376 mq; poste nel comune di Cavriglia (AR) in località Meleto.

Essi sono individuati ai fogli di mappa 10 subaltemi 162-206-207-208-349-350-351-352

Tale area era oggetto di una lottizzazione per la realizzazione di una serie di nuove unità abitative (30 unità) disposte secondo il progetto all'epoca approvato in 7 diversi lotti e dotate di box auto e giardino per un totale di circa 6.000 mc.

L'area è posizionata su un'area a declivio compresa tra la viabilità pubblica denominata Via Maestri del Lavoro, e viale Barberino, in posizione collinare in zona con edificazione di tipo prettamente residenziale. L'area attualmente si trova in stato di abbandono, sebbene siano state già realizzate alcune delle opere di urbanizzazione previste quali predisposizione agli allacciamenti alla pubblica fognatura, all'acquedotto e alla rete elettrica.

Sempre relativamente alle opere di urbanizzazione primaria risultano assenti la viabilità interna e quella di collegamento con la viabilità esterna.

Di seguito si rimettono alcune immagini relative all'area:

Ing. Guccio Bram
Via Carta 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310863 Fax 0557310716 - web 3471009052
e-mail: guccio@algaassociati.com
Partita IVA 05217490498



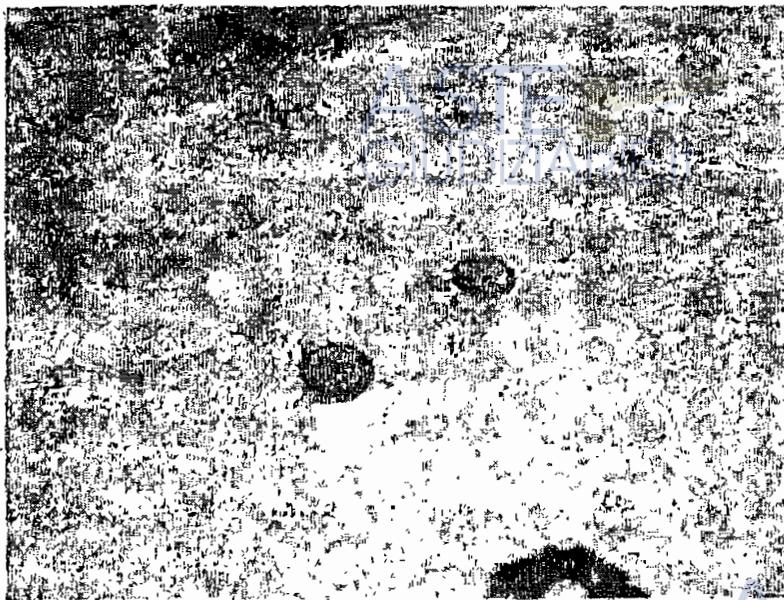
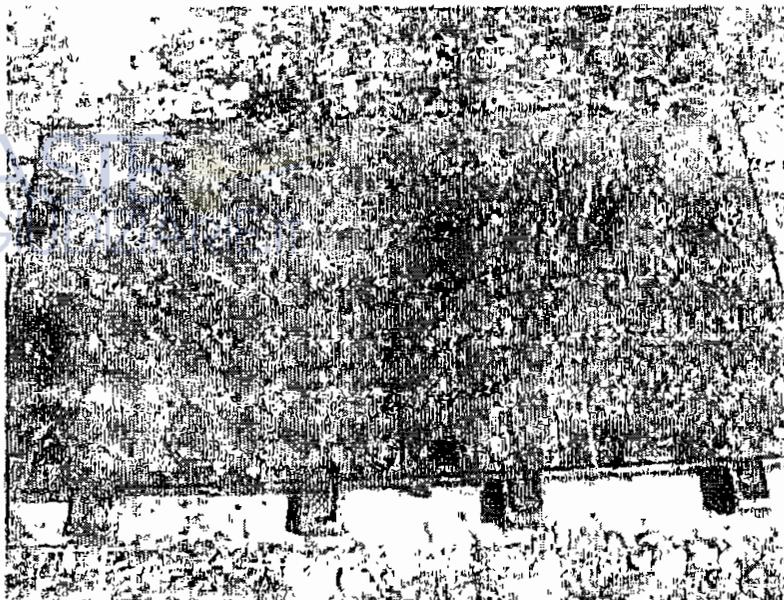
Foto1: Vista col) ingresso all'area da Via Maestri del Lavoro



Foto 2: Vista col) uscita di servizio con alcune delle torri di illuminazione (1) torra

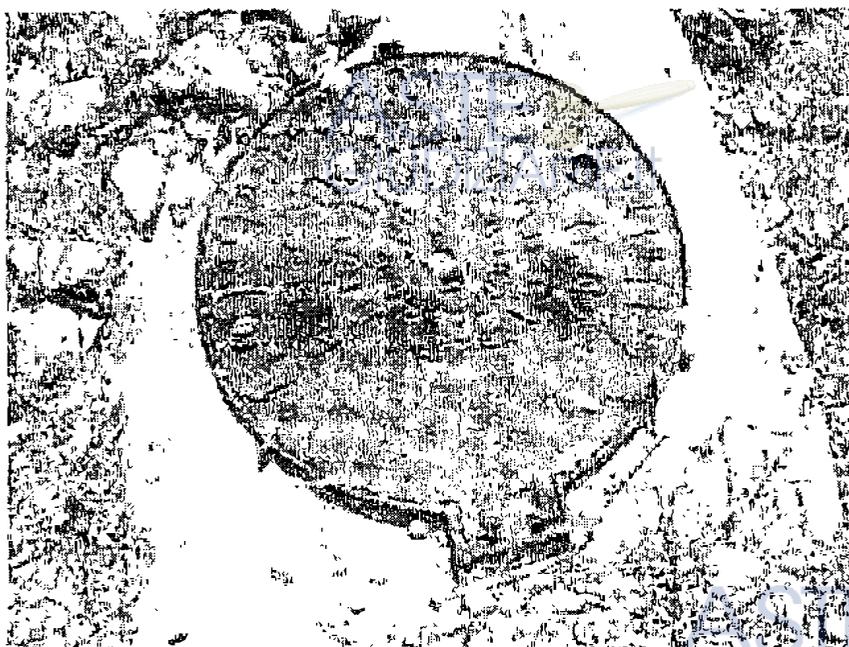
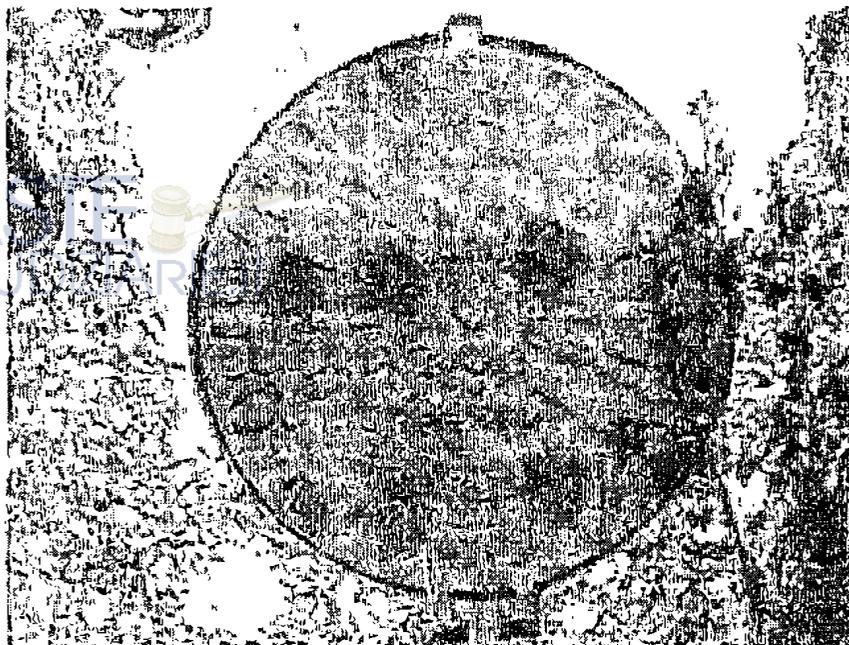
Fig. Guido Bavi
Via Chara 72 41014 - 40016 SCANDICCI (FI)
Tel. 057310853 Fax 057310716 - cell. 349103865
e-mail: guidebavi@tiscali.it
Partita IVA 05217490480

Foto 3-4-5-6: (immagini degli edifici alla pubblica fognatura all'acquedotto e alla linea telefonica)



Ing. Giulio Bravi
Via Chiara 77 n. 13 - 56018 SCANDICCI (PI)
Tel. 0567/310853 Fax 0567210716 - cell. 3491039652
e-mail: giucio@ingbravi.com
Partita IVA 05217490460

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inp. Giucio Grav
Via Chiara 77 n 10 - 51016 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557370953 Fax 0557310710 - cell. 3471030653
e-mail giucio@aja.associa.com
Partita IVA 05917490420

Pag. 8 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 7: Immagine ingresso da Viale Barberino



Foto 8: Vista d'insieme dell'area

Ing. Guccio Bravi
Via Ghena 77 n.10 - 50012 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310843 Fax 0557310716 - cell 3471039662
e-mail: guccio@afipubblicita.com
Partita IVA 05217490480

Per esprimere un valore pecuniario di un terreno edificabile per la zona interessata si può partire dal valore del mercato immobiliare per tale zona.

Considerando un valore di circa 1600,00 €/mq per Immobili della tipologia prevista dalla concessione e considerato la capacità edificatoria pari a circa 2000 mq di SUL il valore immobiliare di vendita è pari a circa 3.200.000, euro.

A tale valore va sottratto il costo di realizzazione al finito di una costruzione per civile abitazione che è valutabile in circa 1280 €/mq.

Il valore del terreno in essere è pertanto valutabile in:

(1600-1280) x 2000 = 640.000,00 euro

Nel costo di realizzazione a mq considerato sono compresi anche i costi per la realizzazione delle opere esterne previste ovvero sostanzialmente quelle opere di urbanizzazione che in parte risultano già eseguite e che quindi andranno a scapito dei costi da sostenere per un eventuale soggetto realizzatore.

Non essendo stato possibile ricavare una contabilità delle opere eseguite è stato eseguito un computo metrico di tipo valutativo per quantificare tale importo.

Di seguito si rimette una tabella dei costi delle opere visionate valutate secondo i prezzi del bollettino ingegneri.

Il valore totale delle opere di urbanizzazione realizzate è valutabile in

€ 350.000,00

Sugli immobili gravano delle ipoteche derivanti da concessioni a garanzie di mutui fondiari.

Ing. Guido Gatti
Via Chiesa 77 n.13 - 30015 SCANDISCO (VI)
Tel. 0445731086 Fax 04457310712 - cell. 3471030362
e-mail: gatti@alfinassociati.com
Partita IVA 05217490483

In particolare:

Part. IIe 162-206-349-350-351-352

Inoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 14/02/2008 Registro particolare 450 Registro Generale 3081, con atto notarile del 11/02/2008 N. repertorio 1490/1279 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R). Creditore ipotecario: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a Piazza Salimbeni 3 Siena
Presente Annotazione del 28/03/2008 Registro particolare 1120 Registro Generale 6250, per erogazione parziale.

Inoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 21/09/2010 Registro particolare 2979 Registro Generale 16701, con atto notarile del 02/09/2010 N. repertorio 4808/3951 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R). Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa, Via J.F.Kennedy n.1 Reggello

Part. IIe 207-208

Inoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 21/09/2010 Registro particolare 2979 Registro Generale 16701, con atto notarile del 02/09/2010 N. repertorio 4808/3951 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R). Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa, Via J.F.Kennedy n.1 Reggello

Ing. Guccio Bravi
Via Chiusa 77 n. 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310453 Fax 0557310710 - cel. 3471939652
e-mail: guccio@ingbraviassociati.com
Partita IVA 05217490480

Pag. 11 di 47