

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento:



Sentenza n. 20/2022 pubblicata in data 07/02/2022

* * * * *

Reg. gen. fall.:

N.ro 19/2022

Giudice Delegato:

Dott.ssa M. N. LEGNAIOLI

Curatore:

Dott.ssa C. REALI

Oggetto: Istanza per autorizzazione alla vendita di unità immobiliari, costituite da una porzione di fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione ed una piccola area urbana, posti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, a mezzo di un IV esperimento d'asta, con offerta irrevocabile ed eventuale gara, da tenersi presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, con ribasso del 20% rispetto al terzo bando di asta.

* * * * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott.ssa Cinzia Reali, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe, espone alla S.V.

Ill.ma quanto segue:

PREMESSO

- che nell'attivo della società fallita sono comprese, fra gli altri, le seguenti unità immobiliari:
 - una porzione di fabbricato ad uso artigianale, in corso di costruzione, situato in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, posta al piano primo, con ingresso da vano scale a comune. La porzione immobiliare è costituita da un unico ampio locale posto al piano primo, comprensivo di volume tecnico, con ulteriore accesso al piano terreno, oltre resede esterno. L'unità immobiliare si presenta internamente "al grezzo", priva di pavimentazione, massetto, intonaci, finiture, infissi interni, impianti, montacarichi ecc. Presenti gli infissi esterni in metallo vetrato. Il collegamento con il primo piano è consentito da scala in struttura metallica, posta nel vano scale a comune con un'altra unità immobiliare. La superficie commerciale lorda della porzione in oggetto è di circa 260 mq. L'unità immobiliare in oggetto è comprensiva di resede asfaltato, posto frontalmente sul lato lungo del fabbricato, della superficie di circa 200 mq, al quale si accede, tramite area a comune, da



porzione di terreno di altra proprietà con diritto di passo pedonale e carrabile. Il resede stesso risulta gravato da servitù di passo e servitù esclusiva di sosta autoveicoli a favore dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 72, particella 149, sub. 513.

- un'area urbana, posta in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, della superficie catastale di 10 mq, la quale risulta ubicata all'angolo Nord-Ovest del resede circostante il fabbricato sopra descritto, nella zona contigua alla viabilità interna a comune degli edifici limitrofi. L'area stessa risulta pavimentata con manto di asfalto.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero – Sez. A Scarperia, le unità immobiliari sono rappresentate al Foglio di Mappa 72:

- Particella 149 sub 512, cat. F/3, per quanto concerne l'unità in corso di costruzione, Strada La Torre-Petrona n.17/A Piano T-1;
 - Particella 149 sub 507, cat. F/1, per quanto riguarda l'area urbana, consistenza 10 mq, Strada La Torre-Petrona n.17/A Piano T;
- che tali beni immobili sono stati oggetto di una perizia di stima, redatta da parte del tecnico stimatore Geom. Gabriele Majonchi e dallo stesso depositata presso il Tribunale di Firenze in data 11.10.2022. Si dà atto che, all'interno della sopra indicata perizia di stima, il Geom. Majonchi ha attribuito alle unità immobiliari i seguenti valori:

- A. Porzione di capannone località La Torre Petrona n. 17/A – Scarperia e San Piero: l'immobile è stato valutato pari ad € 143.000,00. Tuttavia, per le opere di completamento, il Perito ha previsto una percentuale media di abbattimento, comprensiva delle future spese tecniche, regolarizzazione urbanistica e quant'altro, di circa il 50%, attribuendo pertanto al bene in oggetto una valutazione a corpo pari a € 72.000,00 (settantaduemila/00). Per la determinazione del valore base d'asta, *al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., nonché considerando che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli stabiliti in caso di vendita all'asta*, il Perito Stimatore ha prudenzialmente operato una riduzione del valore dell'immobile di circa il 10%, attribuendo al bene un valore base d'asta pari a complessivi € 64.800,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



B. Piccola area urbana della superficie catastale di 10 mq, situata in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località La Torre Petrona n. 17/A: all'area in oggetto, date le ridotte dimensioni, le caratteristiche e l'ubicazione della stessa, è stato attribuito un valore di stima a corpo pari ad € 250,00 (duecentocinquanta/00). Per la determinazione del valore base d'asta, *al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., nonché considerando che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli stabiliti in caso di vendita all'asta*, il Perito Stimatore ha prudenzialmente operato una riduzione del valore dell'area urbana di circa il 10%, attribuendo al bene in questione un valore base d'asta pari a complessivi € 225,00;

- che in data 20.04.2022 la Curatela ha depositato il Programma di Liquidazione dell'attivo ex art. 104-ter L.F., il quale è stato approvato dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato in data 27.04.2022 ed all'interno del quale la Curatela ha proposto la vendita di tutti gli immobili ed i terreni, di proprietà della [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive, a cura del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it), per il primo incanto a prezzo base di perizia e, per ogni esperimento di vendita successivo al primo, operando una riduzione del prezzo pari al 20%. L'informativa dell'asta sarà assicurata attraverso la pubblicazione del bando sui siti www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- che in data 10.01.2023 si è tenuto un primo esperimento d'asta presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, riguardante le unità immobiliari sopra meglio descritte e situate in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, la quale è risultata deserta per mancanza di domande di partecipazione come da apposita certificazione pervenuta al sottoscritto Curatore da parte dello Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella in data 12.01.2023;
- che in data 12.04.2023 si è tenuto un secondo esperimento d'asta presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, riguardante le unità immobiliari sopra meglio descritte e situate in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, la quale è risultata deserta per mancanza di domande di partecipazione come da apposita certificazione pervenuta al sottoscritto Curatore da parte dello Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella in data 12.04.2023;



- che in data 25.07.2023 si è tenuto un terzo esperimento d'asta presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, riguardante le unità immobiliari sopra meglio descritte e situate in Comune di Scarperia e San Piero (FI), località La Torre Petrona n. 17/A, la quale è risultata deserta per mancanza di domande di partecipazione come da apposita certificazione pervenuta al sottoscritto Curatore da parte dello Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella in data 27.07.2023 (All. n. 1);

CONSIDERATO

- che, nell'ambito della Procedura Fallimentare, il sottoscritto Curatore deve procedere al realizzo dei beni sopra descritti, di proprietà della società fallita, a mezzo di un quarto esperimento di asta e che, a tal fine, il sottoscritto Curatore ha predisposto un IV Avviso di Vendita Immobiliare (All. n. 2), a mezzo offerta irrevocabile ed eventuale gara, da tenersi presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, in data da concordare con lo stesso Studio notarile, al fine di tener conto degli obblighi pubblicitari, con prezzo di vendita ribassato del 20% rispetto al terzo bando d'asta e, pertanto, con un prezzo base pari a complessivi € 33.293,00;
- che, al riguardo, è stato richiesto il parere al Comitato dei Creditori (All. n. 3), così composto:

- ☉ [REDACTED]
- ☉ [REDACTED]
- ☉ [REDACTED]

Al riguardo, si dà atto che il Presidente del Comitato dei Creditori, [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata del 01.08.2023 (All. n. 4) ha informato la Curatela che *"In nome e per conto del Comitato dei Creditori, comunico che lo stesso autorizza la vendita in oggetto."*

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Curatore presenta rispettosa

ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché voglia autorizzare la vendita delle unità immobiliari, di proprietà della società fallita, meglio descritte in premessa e ricomprese nel quarto bando d'asta, allegato alla presente istanza, con offerta irrevocabile ed eventuale gara, da tenersi presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, in data da concordare con lo stesso Studio notarile, al fine di tener conto degli obblighi pubblicitari, al prezzo ed alle condizioni di vendita indicati nell'allegato avviso di vendita ed autorizzare la Curatela ad effettuare la pubblicazione dell'Avviso di vendita sui siti già ricompresi nel Programma di Liquidazione dell'attivo.



Con osservanza.

Firenze, 8 agosto 2023

IL CURATORE

(Dott.ssa Cinzia Reali)



Allegati:

1. Verbale di asta deserta redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Gunnella in data 27.07.2023;
2. Quarto Avviso di vendita immobiliare predisposto dalla Curatela;
3. Richiesta del parere al Comitato dei Creditori;
4. Comunicazione pec pervenuta in data 01.08.2023 da parte del [REDACTED] e recante l'autorizzazione alla vendita da parte del Comitato dei Creditori.

