

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE**

**DI FIRENZE**

**Ufficio Fallimentare**



\* \* \* \* \*

**Fallimento:** [REDACTED] **S.r.l. con sede legale in** [REDACTED]  
[REDACTED]

\* \* \* \* \*

**OGGETTO DELL'ISTANZA:** Autorizzazione tentativo di vendita all'asta  
immobiliare Le Rocche Lotto 03.

\* \* \* \* \*

Illustrissima Signora Giudice Delegato,

il sottoscritto Curatore nominato con sentenza in data 22/04/2009,

**PREMESSO**

- che, con allegato atto di risoluzione ai rogiti del Notaio Andrea Dello Russo del 24/05/2017 (All. 1) si è proceduto alla risoluzione del contratto preliminare eseguito a favore dei Sig.ri [REDACTED], allora promissari acquirenti dell'immobile di proprietà del fallimento in **Via delle Rocche, Capraia e Limite (FI)**, di cui ai seguenti identificativi catastali:

- - **Foglio 24 - Particella 69/sub 501 graffata con la particella 289/sub 2** - Via Le Rocche - p.T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - vani 6 - Superficie Catastale Totale: 133 mq., totale escluse aree scoperte: 128 mq. - Rendita Catastale Euro 542,28;
- - **Foglio 24 - Particella 289/sub 16** - Via Le Rocche - p.T - Cat. C/6 - Classe 1 - consistenza mq. 17 - Superficie Catastale Totale: 17 mq., Rendita Catastale Euro 42,14;
- - **Foglio 24 - Particella 289/sub 17** - Via Le Rocche - p.T - Cat. C/6 - Classe 1 - consistenza mq. 17 - Superficie Catastale Totale: 17 mq., Rendita Catastale Euro 42,14

e ripristino della piena proprietà a favore del fallimento stesso;

- che, in esecuzione del programma di liquidazione, con provvedimenti giudiziali cron. n. 2334 del 04/10/2013, n. 191 del 29/01/2014 (All. 2 - 3) era stata autorizzata la vendita ex art. 107 ss. L.F., tramite delega alla

Rete Aste Notarili (R.A.N.), di tutti i beni immobili di proprietà del Fallimento in oggetto, tra cui il presente lotto 03;

- che, il provvedimento giudiziale del 19/12/2016 (All. 4) ha autorizzato la transazione che comprendeva, tra le varie condizioni, anche l'impegno del Fallimento a richiedere l'autorizzazione ex art. 107 L.F. alla vendita all'asta degli immobili sopra indicati al prezzo base di **€ 160.000,00** e l'obbligo dei Sigg.ri [REDACTED] a partecipare al prossimo tentativo di vendita all'asta, con garanzia di € 16.000,00 pari al 10% del prezzo base;
- che sempre da parte dei Sigg.ri [REDACTED] era stata depositata in data 08/04/2016 apposita dichiarazione (All. 5) a partecipare al prossimo tentativo di vendita all'asta, al prezzo base di **€ 160.000,00** del Lotto n. 03 (comprendente l'appartamento e due posti auto scoperti), corrente in Comune di Capraia e Limite, frazione Capraia Fiorentina, Via delle Rocche, contestualmente al deposito cauzionale, già incassato, di Euro 16.000,00, da imputarsi in conto deposito spese relativamente all'esperimento di asta giudiziale per l'aggiudicazione del presente bene di cui qualora non dovesse risultare aggiudicatario in asta dovrà essere immediatamente resituito all'offerente;
- che da programma di liquidazione approvato, per gli immobili è previsto: "*l'esperimento delle procedure competitive di vendita ai sensi degli artt. 107 ss. L.F.*" e che la suddetta offerta di acquisto soddisfa quanto indicato;
- che il tentativo di vendita all'asta, oltre al lotto (3/a) oggetto della transazione, comprende i lotti 3/b e 3/c rispettivamente riguardo ad altri due identici posti auto scoperti da valutarsi al medesimo prezzo base di Euro 9.412,00 e degli appezzamenti di terreno agricolo posti sulla destra lungo la via delle Rocche a valle del fabbricato di cui il bene il lotto 3/a è porzione, della superficie catastale complessiva di mq. 54 sempre al prezzo base di Euro 9.412,00 come meglio descritti, anche ai fini delle quote di percentuale di attribuzione dei valori, nella relazione tecnica del Geom Ciabattini aggiornata al 31/10/2016 (All. 6);
- che, ai sensi dell'art. 35 L.F., il Curatore rilascia il proprio parere favorevole in ordine alla presente vendita per le motivazioni già riferite nell'istanza di autorizzazione alla transazione e poiché tutti i tentativi di vendita precedenti degli altri immobili del fallimento hanno avuto esito negativo, eccetto che solo per alcuni aggiudicati e che, come per gli altri, l'immobile *de quo*, ha subito nel corso di questi anni una consistente

riduzione del proprio valore rispetto a quello di perizia del 2009 dovuto all'andamento del mercato immobiliare e dai ribassi conseguenti alle varie aste esperite ed andate deserte;

- che, come le precedenti, è stato predisposto con la R.A.N. c/o il Notaio Dott. Vincenzo Gunnella il bando d'asta (All. 7) dei beni di cui al Lotto 03, da tenersi a fine ottobre, una volta eseguita la pubblicità di vendita e le notifiche ai creditori ipotecari nei termini di legge previsti;
- che, per quanto occorrer possa, si è provveduto a richiedere il parere al Comitato dei Creditori (All. 8) e che deve considerarsi acquisito il silenzio assenso allo spirare del 16/08/2017 senza aver ricevuto da loro alcuna risposta.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Curatore,

### CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare il Fallimento, ad esperire il presente tentativo di vendita all'asta senza incanto riguardo agli immobili di cui al **Lotto n. 03** alle condizioni sopra illustrate e di effettuare la pubblicazione dell'avviso d'asta, oltre a quelle via internet già previste su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sull'edizione regionale del quotidiano CORRIERE DELLA SERA - CORRIERE FIORENTINO.

Con perfetta osservanza.

Firenze, mercoledì 9 agosto 2017

Il Curatore del Fallimento  
[Redacted]  
(Dot. M. A. Campanale)

Allegati:

- 1) Copia atto di risoluzione ai rogiti del Notaio Andrea Dello Russo del 24/05/2017;
- 2) Copia provvedimento cronologico n. 2334/13 del 04/10/2013;
- 3) Copia provvedimento cronologico n. 191/14 del 29/01/2014;
- 4) Copia autorizzazione giudiziale del 19/12/2016;
- 5) Copia proposta del 12/04/2016 irrevocabile di acquisto ed impegnativa alla partecipazione alla successiva asta e copia assegni circolari depositati a cauzione della proposta;
- 6) Relazione tecnica del Geom. Ciabattini del 31/10/2016;
- 7) Copia bando d'asta;
- 8) Email PEC di parere comitato dei Creditori del 09/08/2017.

Si autorizza quanto richiesto

16.8.2017

Il Giudice delegato

Il Funzionario di Ufficio  
ANDREA LAZZI