

Il G.D. Cristian Soscia

V°, autorizza la vendita nelle modalità richieste e con la pubblicità indicata, nonché tutto quanto altro richiesto.
07/01/2025

Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO [REDACTED]

Dott. Cristian Soscia

Reg. Fall. 170/2019

TRIBUNALE DI

F I R E N Z E

=====

Il sottoscritto dott. Stefano Casagni, curatore del fallimento in epigrafe, espone alla S.V. Ill.ma quanto segue:

1. lo scrivente ricorda che in data 22 ottobre 2024 si è tenuta la prima asta, alle condizioni autorizzate dalla S.V. Ill.ma con provvedimento del 17 luglio 2024 (doc. 1), per la vendita del compendio immobiliare caduto nel fallimento. L'asta è andata deserta, per cui si rende necessario disporre le condizioni del nuovo tentativo di vendita;
2. come ampiamente riferito in precedenti istanze, lo svolgimento della procedura di vendita si è reso possibile grazie all'accordo transattivo congiuntamente raggiunto con il fallimento [REDACTED] (con riguardo in particolare ai diritti di proprietà) e con Banca IntesaSanpaolo, quale mandataria di Banca di Pistoia (con riguardo al riconoscimento della prelazione ipotecaria sul bene e alla rinuncia all'esecuzione individuale), per effetto del quale questa procedura ha ottenuto di eseguire la vendita dell'immobile posto in Località Cascine del Riccio, Via delle Cinque Vie n. 51, secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F., primo comma L.F., anche in nome e per conto del fallimento [REDACTED] [REDACTED], a cui dovrà essere trasferita la parte del ricavato della cessione relativa alle particelle riconosciute di proprietà della medesima procedura, a seguito dell'emissione dei decreti di purgazione ex art. 108, comma 2 L.F..

La transazione ha previsto la preliminare estinzione – già intervenuta - della procedura esecutiva in essere (*rectius* delle procedure riunite RGE n. 97/2011 e RGE n. 136/2011),



nonché l'estinzione di una serie di giudizi pendenti tra le parti, elencati nella proposta transattiva, anch'essi già estinti.

3. Il tecnico incaricato, arch. Andrea Barbara S. Juarez, con propria relazione del 15 luglio 2024, ha determinato il prezzo base d'asta del compendio in complessivi Euro 1.011.000,00, di cui Euro 976.000 per la colonica e Euro 35.000 per i terreni circostanti (mq 13.898). Si acclude la relazione di stima in questione (doc. 2).

Dalla richiamata relazione di stima emerge che detto compendio immobiliare è stato acquistato dalla società [REDACTED] con due separati atti:

- con l'atto del 5.12.2003, oggetto della richiamata azione di simulazione, la società ha acquistato da [REDACTED] il fabbricato e le particelle di terreno individuate al Foglio 144, nn. 2746 e 2750.

Il fabbricato ed i terreni indicati, per effetto della definizione dell'azione di simulazione di cui si è riferito, sono dunque tornati nella proprietà di [REDACTED]

- con atto del 14.9.2007, invece, la società [REDACTED] ha separatamente acquisito ulteriori particelle di terreno da [REDACTED] precisamente individuate al Foglio 144, nn. 497, 2665, 2669, 2670 e 2751. Queste ultime particelle non sono state ovviamente oggetto dell'azione di simulazione assoluta e, anche all'esito della stessa, rimangono di proprietà della società fallita;

4. in conseguenza di quanto esposto, la vendita unitaria del compendio immobiliare in questione dovrà quindi essere effettuata da questa procedura, non solo nell'esercizio del mandato con rappresentanza da ricevere nell'interesse del fallimento [REDACTED] ma anche con riguardo alle particelle separatamente acquistate da [REDACTED] con l'atto del 14.9.2007.

La stima acclusa ha individuato il valore delle singole particelle e ha, quindi, consentito in sede di prima asta l'esatta determinazione della quota di prezzo riferibile ai beni



venduti nell'interesse del fallimento [REDACTED] (Euro 999.200) e di quella riferibile, invece, ai terreni di proprietà de [REDACTED] (Euro 11.800);

5. in relazione all'espletamento di questo secondo tentativo di vendita, lo scrivente propone, in coerenza con la analoga richiesta in corso di autorizzazione avanzata dalla curatela del fallimento [REDACTED] al proprio Giudice Delegato, che la vendita venga ancora effettuata in unico lotto con abbattimento del prezzo base complessivo d'asta di poco inferiore alla percentuale massima del 25%, quindi da Euro 1.011.000 a Euro 759.000, con possibilità di offerte minime non inferiori a Euro 570.000 (poco meno del 25% rispetto al prezzo base), ferma restando la successiva ripartizione del ricavato tra le due procedure in proporzione ai valori di stima dei rispettivi compendi di proprietà, come sopra precisati.

Si propone che la vendita venga pubblicizzata, oltre che attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, anche tramite i seguenti mezzi, con pubblicazioni precedenti la data del deposito delle offerte di almeno 45 giorni:

- pubblicazione dell'avviso sul quotidiano Il Corriere della Sera, edizione locale Corriere Fiorentino;
 - pubblicazione dell'avviso su La Nazione;
 - pubblicazione *on line* sui siti Astegiudiziarie.it e Astalegale.it;
6. si propone altresì che il procedimento di vendita venga tenuto di fronte ad un notaio banditore, già designato nella persona del notaio Vincenzo Gunnella, sulla base dell'accluso avviso di vendita, conforme allo schema adottato in caso di procedure RAN (doc. 3).

Tutto quanto sopra considerato, lo scrivente

c h i e d e

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla vendita del compendio immobiliare oggetto della presente istanza alle condizioni e con le modalità sopra illustrate, previa conferma della



possibilità di accettare, in esecuzione dell'accordo transattivo raggiunto, il mandato irrevocabile con rappresentanza da parte del fallimento [REDACTED] avente ad oggetto la vendita della porzione del compendio immobiliare al medesimo retrocesso per effetto del passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento dell'azione di simulazione assoluta a suo tempo promossa nei confronti della società [REDACTED]. In conseguenza, a dare esecuzione alla vendita congiunta del suddetto compendio e dei terreni di proprietà di [REDACTED], ex art. 107, primo comma, L.F., nei termini e alle condizioni definite nell'accordo transattivo, al prezzo e con le modalità sopra illustrate e meglio precisate nella bozza di avviso di vendita allegata.

Con osservanza.

Firenze, 30 dicembre 2024

Il curatore
dott. Stefano Casagni


Allegati:

1. decreto GD del 19 gennaio 2024;
2. relazione di stima arch. Andrea Barbara S. Juarez;
3. bozza di avviso di vendita.

