



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCORDATARIE**  
**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2024 RLG**  
**Sentenza N. 16/2024 del 16/01/2024**  
**Liquidazione Giudiziale MONTUCCHIELLI ENRICO E FIGLI SRL**

Curatore: DOTT. MARCO BALDUINI  
Giudice delegato: DOTT. CRISTIAN SOSCIA

**Oggetto: Istanza di vendita.**

All' Ill.mo GIUDICE DELEGATO, Dott. CRISTIAN SOSCIA

Il sottoscritto Dott. Marco Balduini, Curatore nella Procedura di Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe,

**PREMESSO**

Che nella Liquidazione Controllata indicata in epigrafe sono ricompresi i seguenti beni immobili:

**FABBRICATI.**

- **LOTTO 1. Unità immobiliare ad uso garage/rimessa, ubicata in Empoli (FI), via Pio La Torre n. 11, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 13, Particella 2981, Subalterno 7, Categoria C/6**

**TERRENI.**

Identificati al Catasto Terreni del Comune di Vinci come di seguito:

- **LOTTO 2 – TERRENI VIA PIAGGE**
  - o foglio 12 mappale 124 , qualità semin. Arb., classe 3, di superficie 3.470 mq, reddito Dominicale Euro 12,54, reddito Agrario Euro 8,96
  - o foglio 12 mappale 125 , divisa in due porzioni, Totali di particella : Reddito dominicale Euro 1,36, Reddito Agrario Euro 1,19, Superficie 380 mq, Porzione AA R.D. Euro 1,30, R.A Euro 1,11, Superficie 359 mq, Seminativo, classe 3; Porz. AB, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,08, Superficie 21 mq, uliveto, classe 2.
  - o foglio 12 mappale 176, qualità Seminativo, classe 2, di superficie 112 mq, reddito Dominicale Euro 0,67, reddito Agrario Euro 0,35;
  - o foglio 12 mappale 230 , qualità Uliveto., classe 2, di superficie 1.200 mq, reddito Dominicale Euro 3,41, reddito Agrario Euro 4,34;
  - o foglio 12 mappale 399 , divisa in due porzioni, Totali Particella: Reddito Dominicale Euro 4,72, Reddito Agrario Euro 3,70, Superficie 800 mq. Porz. AA R.D. Euro 3,57, R.A. Euro 2,24, Superficie 395 mq, Vigneto, classe 2. Porz. AB, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 1,46, Superficie 405 mq, uliveto, classe 2;
  - o foglio 12 mappale 141 , qualità Seminativo., classe 3, di superficie 490 mq, reddito Dominicale Euro 1,77, reddito Agrario Euro 1,52;



- foglio 12 mappale 175 , divisa in due porzioni, Totali Particella: Reddito Dominicale Euro 15,81, Reddito Agrario Euro 11,62, Superficie 2380 mq. Porz. AA R.D. Euro 2,61, R.A. Euro 3,33, Superficie 920 mq, Uliveto, classe 2. Porz. AB, R.D. Euro 13,20, R.A. Euro 8,29, Superficie 1460 mq, Vigneto, classe 2;
- foglio 12 mappale 248 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 80 mq, reddito Dominicale Euro 0,29, reddito Agrario Euro 0,21;
- foglio 12 mappale 249 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 1.085 mq, reddito Dominicale Euro 3,92, reddito Agrario Euro 2,80;
- foglio 12 mappale 130 , qualità Bosco Ceduo, classe 4, di superficie 91 mq, reddito Dominicale Euro 0,02, reddito Agrario Euro 0,01;
- foglio 12 mappale 131 , qualità Bosco Alto, classe 3, di superficie 510 mq, reddito Dominicale Euro 0,21, reddito Agrario Euro 0,08;
- foglio 12 mappale 174, divisa in due porzioni, Totali di particella : Reddito dominicale Euro 0,23, Reddito Agrario Euro 0,21, Superficie 300 mq, Porzione AA R.D. Euro 0,13, R.A Euro 0,17, Superficie 47 mq, Uliveto, classe 2; Porz. AB, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,04, Superficie 253 mq, Bosco Alto, classe 3.
- foglio 12 mappale 244 , qualità Uliveto, classe 2, di superficie 535 mq, reddito Dominicale Euro 1,52, reddito Agrario Euro 1,93;

- **LOTTO 3 – TERRENI VIA CAMPAGLIANA.**

- foglio 31 mappale 479 , qualità Vigneto, classe 2, di superficie 120 mq, reddito Dominicale Euro 1,08, reddito Agrario Euro 0,68;
- foglio 31 mappale 481 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 40 mq, reddito Dominicale Euro 0,14, reddito Agrario Euro 0,10
- foglio 31 mappale 485 , qualità Uliveto, classe 3, di superficie 25 mq, reddito Dominicale Euro 0,04, reddito Agrario Euro 0,05;
- foglio 31 mappale 486 , qualità Uliveto, classe 3, di superficie 2 mq, reddito Dominicale Euro 0,01, reddito Agrario Euro 0,01;
- foglio 31 mappale 569 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 185 mq, reddito Dominicale Euro 0,67, reddito Agrario Euro 0,48
- foglio 31 mappale 2 , qualità Bosco Ceduo, classe 4, di superficie 230 mq, reddito Dominicale Euro 0,05, reddito Agrario Euro 0,04

Che nel Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e nel successivo supplemento, lo scrivente comunicava la seguente attività da compiere ai fini della Liquidazione del Patrimonio:

- Alienazione delle dei beni immobili, da vendersi con modalità telematica avvalendosi della Rete Aste Notarili – RAN - ed incaricando il Notaio Beatrice Ceccherini;

Che il perito, Geometra Fabio Bruschi, incaricato dalla Curatela della stima dei Terreni valutava gli stessi come segue:

**TERRENI LOTTO 2)**

Valore di mercato Totale: € 34.000,0  
 Valore a Base d'Asta: € 29.000,00

**TERRENI LOTTO 3)**

Valore di mercato Totale: € 1.700,00  
 Valore a Base d'Asta: € 1.500,00



Che ai fini della Stima del LOTTO 1 la Curatela, in osservanza ai principi di economicità della procedura e giusta l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato, ha optato per avvalersi della stima del perito arch. Elena Mastrangelo nominato nell'ambito della procedura esecutiva attivata da Banca Cambiano e che l'arch. Elena Mastrangelo stimava detto Lotto come segue:

Valore di mercato del bene: € 6.900,00

Valore a base d'asta arrotondato: € 6.200,00

Che in relazione alle modalità di vendita la Curatela, in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione, intende dunque incaricare un Notaio alla vendita dei beni immobili mediante il sistema dell'asta notarile telematica e rinvia a quanto specificato nella Bozza di avviso di vendita in allegato in merito alle specifiche modalità di esperimento della gara;

Che pertanto il sottoscritto Curatore, conformemente alle previsioni contenute nel programma di liquidazione ed acquisite le stime dei periti, intende procedere alla vendita dei beni immobili sopra descritti e con la sopra richiamata suddivisione in lotti ai seguenti valori:

### **LOTTO 1.**

- Prezzo a base d'asta: **6.200,00** Euro;
- Aumento minimo: **300,00** Euro;
- Deposito cauzionale del 10%: **620,00** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **4.650** Euro;

rinviano alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (in perizia identificato come Lotto 4)

### **LOTTO 2.**

- Prezzo a base d'asta: **29.000,00** Euro;
- Aumento minimo: **500,00** Euro;
- Deposito cauzionale del 10%: **2.900,00** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **21.750** Euro;

rinviano alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (Perizia del geometra Fabio Bruschi);

### **LOTTO 3.**

- Prezzo a base d'asta: **1.500,00** Euro;
- Aumento minimo: **100,00** Euro;
- Deposito cauzionale del 10%: **150,00** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **1.125** Euro;

rinviano alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (Perizia del geometra Fabio Bruschi);



## TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 216 e 217 CCII e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,

### CHIEDE

Che la S.V. Ill.ma Voglia:

- Autorizzare la vendita dei beni immobili descritti in premessa in conformità alle modalità sopra descritte e meglio precisate nell'avviso di vendita con affidamento dell'incarico all'effettuazione delle operazioni di vendita e alla redazione dell'atto di trasferimento (con spese a carico dell'Aggiudicatario) al Notaio Dott.ssa Beatrice Ceccherini.
- Autorizzare la Curatela ad effettuare la pubblicità dell'annuncio di vendita con le seguenti modalità:
  - almeno 60 giorni prima della data della vendita sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
  - almeno 60 giorni prima della data della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - almeno 45 giorni prima della data della vendita di annuncio nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale sui quotidiani/periodici: Corriere della Sera, Edizione locale denominata Corriere Fiorentino; sulla rivista Newspaper di Firenze di [astalegale.net](http://astalegale.net) e sul BUAG - Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie.

Firenze, 15 Gennaio 2025

Il Curatore

Dott. Marco Balduini

### Allegati:

- 1) Programma di Liquidazione
- 2) Supplemento programma di Liquidazione
- 3) Perizia di Stima Terreni
- 4) Perizia di Stima Lotto 1
- 5) Avviso di Vendita

