



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

Curatori: DOTT. MARCO BALDUINI – DOTT. TOMMASO RIDI
Giudice delegato: DOTT. CRISTIAN SOSCIA

Oggetto: Istanza di vendita – Secondo esperimento di vendita.

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

I sottoscritti Dott. Marco Balduini e Dott. Tommaso Ridi, Curatori 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 CAMPAGLIANA.** (nel precedente tentativo di vendita denominato LOTTO 3)
 - o foglio 31 mappale 479 , qualità Vigneto, classe 2, di superficie 120 mq, reddito Dominicale Euro 1,08, reddito Agrario Euro 0,68;
 - o foglio 31 mappale 481 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 40 mq, reddito Dominicale Euro 0,14, reddito Agrario Euro 0,10
 - o foglio 31 mappale 485 , qualità Uliveto, classe 3, di superficie 25 mq, reddito Dominicale Euro 0,04, reddito Agrario Euro 0,05;
 - o foglio 31 mappale 486 , qualità Uliveto, classe 3, di superficie 2 mq, reddito Dominicale Euro 0,01, reddito Agrario Euro 0,01;
 - o foglio 31 mappale 569 , qualità Seminativo Arborato, classe 3, di superficie 185 mq, reddito Dominicale Euro 0,67, reddito Agrario Euro 0,48
 - o 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) (nel precedente avviso di vendita denominato 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 la Curatela, conformemente alle previsioni contenute nel programma di liquidazione ed acquisite le stime dei periti, procedeva ad un primo tentativo di vendita all'asta 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 dell'Architetto Elena Mastrangelo allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (in perizia identificato come Lotto 4)

LOTTO 2. (nel precedente tentativo di vendita denominato 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 – in perizia descritto come Lotto B);

Che il primo tentativo di vendita all'Asta si teneva in data 15/04/2025 è andato deserto.

Che veniva esperito un secondo tentativo di vendita in data 10/12/2025 conclusosi, relativamente ai suddetti beni, senza aggiudicazione.

Che nel secondo tentativo di vendita venivano applicati i seguenti imposti a base d'asta

LOTTO 1:

- Prezzo a base d'asta: **5.270,00** Euro;
- Aumento minimo: **300,00** Euro;

- Deposito cauzionale del 10%: **527,00** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **3.952,50** Euro;

LOTTO 2. (nel precedente tentativo di vendita denominato LOTTO 3)

- Prezzo a base d'asta: **1.275,00** Euro;
- Aumento minimo: **100,00** Euro;
- Deposito cauzionale del 10%: **127,50** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **956,25** Euro;

Che si rende opportuno procedere ad un terzo tentativo di vendita all'Asta incaricando, in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione, un Notaio alla vendita dei bei immobili mediante il sistema dell'asta notarile telematica e rinviando a quanto specificato nella Bozza di avviso di vendita in allegato in merito alle specifiche modalità di esperimento della gara e rinviando alle relazioni peritali allegate in ordine alla migliore identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto di vendita;

Che la Curatela intende dunque procedere al **terzo tentativo di vendita** applicando una ulteriore riduzione del valore di base d'asta del 20% rispetto alla base d'asta del secondo tentativo di vendita e quindi intende procedere alla vendita ai seguenti valori:

LOTTO 1.

- Prezzo a base d'asta: **4.216,00** Euro;
- Aumento minimo: **300,00** Euro;
- Deposito cauzionale del 10%: **421,60** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **3162,00** Euro;

rinviando alla relazione peritale dell'Architetto Elena Mastrangelo 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: **1.020,00** Euro;
- Aumento minimo: **100,00** Euro;
- Deposito cauzionale del 10%: **102,00** Euro;
- Prezzo base per offerte residuali: **765,00** Euro;

rinviando alla relazione peritale allegata in ordine alla migliore identificazione e descrizione delle del bene immobile oggetto di vendita; (Perizia del geometra Fabio Bruschi – in perizia descritto come Lotto B);

TUTTO CIO' PREMESSO

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

CHIEDONO

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;
 - 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 e sul BUAG - Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie.

Firenze, 01/04/2026

I Curatori

Dott. Marco Balduini

Dott. Tommaso Ridi

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