

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore Dott. Marco Seracini
PEC: fif2722016@procedurepec.it

Oggetto: Vendita Giudiziale Immobili

Il sottoscritto Dott. Marco Seracini, con studio in Firenze, Piazza della Vittoria 10, nella sua qualità di Curatore della procedura suddetta

PREMESSO CHE

- Con Sentenza n.276 del 07/12/2016 è stato di chiarato il fallimento della società [REDACTED] ed il sottoscritto nominato Curatore;

- Tra le attività della procedura sono compresi i seguenti beni immobili:

Nel Comune di Montecatini Terme (FI) Via Papa Giovanni XXIII n.1 piena proprietà di

- **appartamento di 120 mq circa** sito al piano terreno rialzato e composto da soggiorno, cucina, pranzo, due camere, bagno, wc di servizio, disimpegni, oltre ampio resede con terrazza di pertinenza esclusiva che si estende sui tre lati dell'unità immobiliare e locale ripostiglio di mq.6 al piano seminterrato;
 - **posto auto coperto di mq. 14 circa** sito al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile condominiale;
 - **quota di 48/1000 dell'appartamento del custode sito al piano seminterrato**
- Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT) i beni sono così identificati:

- Appartamento e ripostiglio: Foglio 16, P.lla 119, Sub. 3, Categoria A/3 di Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 122, Rendita Catastale Euro 794,05;
 - Autorimessa al piano seminterrato: Foglio 16, P.lla 119, Sub. 17, Categoria C/6 di Classe 5, Consistenza mq. 15, Rendita Catastale Euro 92,96
 - Appartamento del custode: Foglio 16, P.lla 119, Sub. 12 di Classe A/3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq.45, Rendita Catastale Euro 129,11 .
- I beni presentano lievi difformità catastali e urbanistiche che, secondo i CTU Geom. Francesco Scarpelli, potranno essere sanate. Nello specifico il CTU ha accertato
 - una difformità nella planimetria in atti dovuta alla mancata rappresentazione di una delle due finestre della camera.
 - una difformità tra lo stato attuale dei luoghi di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Montecatini Terme. I titoli autorizzativi prevedevano un ampio locale adibito a ripostiglio oltre allo spazio prospiciente destinato alla sosta dei veicoli (posto auto coperto). Detto spazio è stato poi frazionato ricavandone due cantine-ripostiglio e due posti auto.

I costi delle sanatorie sono già stati calcolati dal perito e detratti dal valore di stima dei beni;
 - Con riferimento alla formazione dei Lotti, il CTU ha previsto la vendita come lotto unico atteso il vincolo pertinenziale tra l'appartamento e il posto auto.
 - Il Geom. Scarpelli nella sua perizia depositata in data 3.12.2025 ha indicato in Euro 152.000 il valore dell'intero compendio immobiliare, al netto della detrazione di € 5.000 per le sanatorie.

- Il Programma di Liquidazione approvato dalla S.V. Ill.ma in data 20.2.2026 , prevede la vendita dell'immobile in conformità a quanto previsto dall' ex art.107 comma 1 L.F.
- L'immobile oggetto di vendita era stato trasferito dal [REDACTED] ad altro soggetto estraneo al fallimento con atto di adempimento di obbligo giudiziale del 15.01.2013 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 13/02/2013 al n.365 R.P.. Tale atto è stato dichiarato inefficace nei confronti della massa dei creditori con sentenza n.532/2019 del Tribunale di Firenze, confermata con sentenza n.1139/2021 della Corte di Appello di Firenze, divenuta definitiva a seguito del decreto 31/01/2025 della Corte di Cassazione che ha dichiarato l'estinzione del ricorso R.Gen. n. 24322/2021. La domanda giudiziale proposta dalla Curatela è stata ritualmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 15/01/2018 al n.225 R.P.. La sentenza n. 532/2019 del Tribunale di Firenze che ha dichiarato l'inefficacia relativa, come confermata dalla sentenza n.1139/2021 della Corte d'Appello, è stata annotata alla trascrizione dell'atto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 28/05/2026 al n.344 R.P.
- Con ordinanza del 25/02/2026 la S.V. Ill.ma ha autorizzato la delega all'Avv. Daniela Fornaini delle operazioni di vendita;

Tanto premesso, l'esponente

FA ISTANZA

Affinché la S.V. Ill.ma voglia disporre la vendita giudiziale innanzi allo scrivente dei beni immobili come sopra indicati alle seguenti condizioni:

Lotto Unico

- Prezzo base d'asta: Euro 152.000,00
- Aumento minimo: Euro 4.600,00
- Deposito cauzionale: 1/10 del prezzo base d'asta

- Prezzo base per le offerte residuali: Euro 114.000,00

come da avviso di vendita allegato alla presente istanza.

Con osservanza.

Firenze li 12.6.2026

Il Curatore
Dott. Marco Seracini

Allegati:

- Perizia di stima Geom. Gianluca Catarzi
- Sentenza n.532/2019 Tribunale di Firenze
- Sentenza n.1139/2021 Corte d'Appello di Firenze
- Decreto del 31/01/2025 della Suprema Corte di Cassazione
- Trascrizione domanda giudiziale
- Annotamento alla trascrizione dell'atto di trasferimento
- Avviso di Vendita

