



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

Liquidazione del Patrimonio del Debitore: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore del Patrimonio: Dott. Dario Sbragi

R.G. 4/2022

Oggetto: Vendita Giudiziale Immobili



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Dario Sbragi, con studio in Firenze Via Masaccio 192, nella sua qualità di Liquidatore del Patrimonio della procedura suddetta

**PREMESSO CHE**

- Con Decreto ex art. 14 *quinquies* L. 3/2012 del 15 Marzo 2023 è stata dichiarata aperta la procedura di liquidazione dei beni del [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto nominato Liquidatore;
- Tra le attività della procedura sono compresi i seguenti beni immobili:

**Nel Comune di Certaldo (FI):**

- Piena proprietà di una porzione di fabbricato posta nel Comune di Certaldo (FI) in Via Marche n. 3, disposta su tre livelli, costituita al piano terreno da un'unità immobiliare ad uso autorimessa composta da un ampio vano a doppia altezza, ed un locale spogliatoio con servizio igienico, antibagno e vano doccia, al piano primo (ricavato nel doppio volume e raggiungibile mediante scala in ferro interna) da due vani di deposito (dei quali uno illegittimo), ed al piano secondo, raggiungibile mediante scala esterna, da un appartamento per civile abitazione (ma avente destinazione urbanistica di ufficio) composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e lastrico solare a livello ricavato sulla copertura dell'adiacente



fabbricato, oltre a resede esclusivo al piano terra su tre lati. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma urbanisticamente l'unità immobiliare ha destinazione ufficio.

L'autorimessa al piano terreno comprensiva dei locali di servizio ha una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 106 circa, il vano di deposito al piano primo ha una SEL di mq. 21 circa (si considera la sola parte legittima), l'appartamento al piano secondo ha una SEL di mq. 108 circa, i balconi hanno una superficie di mq. 14 circa, il lastrico solare ha una superficie di mq. 149 circa, ed il resede ha una superficie di mq. 235 (dei quali mq. 165 circa posti all'interno della recinzione). La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto internamente è presente un soppalco in prosecuzione di quello esistente e per la presenza di una porta di comunicazione con il fabbricato adiacente. Inoltre, la destinazione dell'unità immobiliare, sia di fatto che urbanistica, è quella di autorimessa e non di magazzino.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

- Appartamento al secondo piano: Foglio 38, Mappale 380, Sub. 507, Categoria A/2 di Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq. 117, Rendita Catastale Euro 542,48;
  - Autorimessa ai piani terreno e primo: Foglio 38, Mappale 380, Sub. 504, Categoria C/2 di Classe 4, Consistenza mq. 122, Superficie Catastale mq. 135, Rendita Catastale Euro 252,03.
- Il Programma di Liquidazione ex art. 14-novies L.3/2012 approvato dalla S.V. Ill.ma in data 26 Giugno 2023, prevede la vendita dell'immobile in conformità a quanto previsto dall'art. 570 c.p.c. a mezzo di asta senza incanto innanzi allo scrivente alle seguenti condizioni:
    - I° asta: valore di stima;

- II° asta: valore di stima con riduzione del 25%
- III° asta: valore base precedente esperimento con riduzione del 20%
- IV° asta: valore base precedente esperimento con riduzione del 15%
- Successive aste: valore base precedente esperimento con riduzione da valutare.
- Si sono tenute due aste nelle date del 16 luglio 2024 ed in data 19 dicembre 2024, entrambe andate deserte.
- La prossima sarà pertanto la terza asta, quindi in conformità al programma di liquidazione, il prezzo base d'asta per il lotto unico come sopra descritto sarà quello del prezzo base dell'ultima asta ridotto del 20%,

Tanto premesso, l'esponente

chiede  
alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione a procedere con le operazioni di vendita in conformità al programma di liquidazione e che voglia disporre la vendita giudiziale innanzi allo scrivente dei beni immobili come sopra indicati alle seguenti condizioni:

**Lotto Unico**

Prezzo base d'asta: Euro 139.800,00

Aumento minimo: Euro 4.200,00

Deposito cauzionale: 1/10 del prezzo base d'asta

Prezzo base per le offerte residuali: Euro 104.850,00

come da avviso di vendita allegato alla presente istanza.

Con osservanza.

Firenze li 28 gennaio 2025

Il Liquidatore del Patrimonio  
Dott. Dario Sbragi

Allegati:

- Perizia di stima Geom. Gianluca Catarzi

Firmato Da: Dario Sbragi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: dedfce - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1

