

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Fallimentare

Fallimento R.F. n. 231/2016

Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia

Curatore: dott. Rodolfo Amato

* * *

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **24 novembre 2020, alle ore 15:30 e ss**, dinanzi al notaio Elena Santalucia, nel suo studio in Firenze viale Matteotti n. 30, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA (FI)

LOTTO 3

Immobile ad uso negozio e deposito, facente parte di un più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via del Giglio n. 24-26-28, che si sviluppa al piano terra ed ammezzato del succitato fabbricato ed a cui si accede dal civico 28, della superficie commerciale di 141 mq.

Stato di possesso: libero

Al Catasto Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa il bene è censito come segue:

- Foglio 58, particella 93 sub. 504, piano 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq, Rendita euro 191,50=;
- Foglio 58, particella 93 sub. 507, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 48 mq, Rendita euro 929,62=;

Prezzo base:	euro 185.000
Aumento minimo:	euro 3.700
Deposito cauzionale:	euro 18.500
Prezzo residuale:	euro 148.000

Si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche in caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 4

Immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad attività di ristorazione, facente parte di un più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via del Giglio n. 24-26-28, che si sviluppa al piano terra del succitato fabbricato ed a cui si accede dal civico 24, della superficie commerciale di 154 mq; l'immobile è corredato di alcuni beni mobili (macchinari, attrezzature, arredi e mobili) organizzati per lo svolgimento dell'attività di



ristorazione, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dalla Geom. Giovanni Gallo.

Stato di possesso: libero.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa il bene è censito come segue:
- Foglio 58, particella 93 sub. 508, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 95 mq, Rendita euro 2.909,46=.

Prezzo base:	euro 219.500
Aumento minimo:	euro 4.400
Deposito cauzionale:	euro 21.950
Prezzo residuale:	euro 175.500

Il prezzo base sopra indicato è imputabile quanto ad euro 196.850= all'immobile e quanto ad euro 22.650= ai beni mobili. In caso di aggiudicazione ad un valore diverso, la suddetta suddivisione dovrà intendersi ricalcolata proporzionalmente.

Si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche in caso di presentazione di offerta residuale.

COMUNE DI FIRENZE

LOTTO 7

Immobile a destinazione commerciale, ubicato in Comune di Firenze (FI), all'interno della corte prospettante sulla via Antonio Pacinotti 18/C7, ex 38/R, piano terra, della superficie commerciale di 28 mq.

Stato di possesso: in corso di liberazione.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene è censito come segue:
- Foglio 81, particella 105 sub. 516, via Antonio Pacinotti 18/C7, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq, Rendita euro 1.365,72.

Prezzo base:	euro 70.700
Aumento minimo:	euro 1.500
Deposito cauzionale:	euro 7.070
Prezzo residuale:	euro 56.600

Si precisa che il deposito cauzionale rimane invariato anche in caso di presentazione di offerta residuale.

LOTTO 9 – RAMO D'AZIENDA

Ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio di attività di ristorazione, all'insegna "La Passera di Mare", ubicata nel Comune di Firenze (FI), all'interno della corte prospettante sulla via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3, ex 38/R.

Stato di possesso: libero



Il Ramo d'azienda è composto da:

- **Autorizzazione amministrativa**, temporaneamente sospesa, per la somministrazione di alimenti e bevande n. 1538/2010/PE del 02/12/2010;
- **Immobile a destinazione commerciale** attualmente adibito ad attività di ristorazione della superficie commerciale di 81 mq. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene è censito come segue:
 - Foglio 81, particella 107 sub. 501, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 35 mq, Rendita euro 1.379,20=;
 - Foglio 81, particella 105 sub. 514, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, Rendita euro 52,37=;
- **Complesso di beni mobili** (macchinari, attrezzature, arredi e mobili) organizzati per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dalla dott.ssa Elisa Ciari, ove anche viene indicato l'elenco analitico e dettagliato dei beni mobili che corredano il ramo d'azienda.

Prezzo base:	euro 269.000
Aumento minimo:	euro 5.400
Deposito cauzionale:	euro 26.900
Prezzo residuale:	euro 215.000

Il prezzo base sopra indicato è imputabile quanto ad euro 220.500= al compendio immobiliare, quanto ad euro 12.900= ai beni mobili e quanto ad euro 35.600= ad avviamento. In caso di aggiudicazione a valori diversi, la suddetta suddivisione dovrà intendersi ricalcolata proporzionalmente.

Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni immobili sono descritti nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Paolo Giannini in data 19 aprile 2017, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei medesimi e per la loro situazione di fatto e di diritto; i beni sono posti in vendita nello stato in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché, al D.P.R. n. 380/2011, a licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, l'aggiudicatario riscorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni e integrazioni



MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Elena Santalucia, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, viale Matteotti n. 30, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione dei beni per il quale l'offerta è presentata;
- 5) prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ alla basa d'asta indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 231/2016"**;
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;



- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle relazioni di stima in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E AGGIUDICAZIONE

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze viale Matteotti n. 30, alle ore 15:30 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, anche residuali, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;



- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;
- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata A/R (o PEC o email) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di *black out* informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Con riferimento al LOTTO 3 e LOTTO 4, si segnala l'esistenza di prelazione per immobili vincolati in forza della quale il trasferimento dovrà essere denunciato nei modi e nei termini



di legge al Ministero per i Beni e le Attività Culturali tramite la competente Soprintendenza, ai fini dell'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli artt. 60 e ss. del citato D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni.

Pertanto l'atto di trasferimento, per espressa disposizione dell'art. 61, quarto comma D.lgs. 42/2004, rimarrà condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali entro sessanta giorni dalla predetta denuncia.

In pendenza del termine per l'esercizio della prelazione, l'atto di alienazione non produrrà effetti traslativi; l'immissione in possesso potrà avvenire solo dopo la scadenza del predetto termine.

Con riferimento al LOTTO 7 e LOTTO 9 si segnala la presenza di oneri condominiali maturati ante fallimento.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad:

- ✓ Iva per quanto attiene ai LOTTI 3 – 4 – 7;
- ✓ Imposta di registro per quanto attiene al LOTTO 9, con aliquote differenziate in base ai valori di perizia per categorie omogenee di beni.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario, così come pure l'onere dell'eventuale predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione.

* * *

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Rodolfo Amato tel. 055/484105 – 055/484109 - e-mail rodolfo.amato@brogionieassociati.it – rodolfoamato@commercialisti.fi.it - sul sito internet www.astegiudiziarie.it., sul sito internet www.asteimmobili.it e sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Firenze, 10 luglio 2020

Il Curatore
(dott. Rodolfo Amato)

