

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 91.2016 R.F.  
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Governatori  
Curatore: dott. Massimiliano Rossi**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 21 giugno 2017, alle ore 12, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**



**(A)  
BENI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Fabbricato ad uso industriale posto in Castelfiorentino, località Malacoda, via Niccolò Copernico n. 4 composto da:**

a) unità immobiliare di forma geometrica piana a destinazione commerciale, disposta su due piani fuori terra, con affacci sul resede circostante, e composta al piano terra da vari uffici e dal gruppo dei servizi igienici, oltre ad ampio spazio magazzino; al piano primo è composta da un unico vano;  
al Catasto Fabbricati quanto in oggetto è censito nel foglio 69, particella 205, subalterno 500, cat. D/8, rendita euro 9.003;



b) unità immobiliare di forma geometrica piana, disposta su un unico piano senza divisione interne e servizi igienici, in quanto funzionalmente collegata all'unità sopra descritta; l'immobile è composto anche da una tensostruttura mobile esterna, a parziale copertura dei resede circostanti, per il carico e scarico merci;  
al Catasto Fabbricati quanto in oggetto è censito nel foglio 69, particella 205, sub. 503, cat. D/8, rendita euro 2.598;

Stato di possesso: occupato in forza di contratto di affitto di ramo di azienda autenticato Notaio Marino in data 21 giugno 2013 rep.n.55.103/8.768, modificato con successivo atto autenticato Notaio Marino in data 21 giugno 2016 rep.n. 57.991/10.116, da considerarsi libero per quanto appresso indicato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Massimo Barbieri in data 23 febbraio 2015 e suo aggiornamento in data 26 settembre 2016 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che:

per l'immobile sub a):



dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria della Concessione Edilizia n°271/1988 e della planimetria catastale depositata in Catasto risultano varie irregolarità planimetriche e di destinazione dei vani consistenti in sintesi nei seguenti abusi:

- costruzioni di una serie di uffici suddivisi con parete attrezzata nella prima parte del locale;
- realizzazione di controsoffittature nella zona campionaria e zona uffici;
- diversa distribuzione dei servizi igienici posti al piano terra e realizzazione di nuovo servizio igienico;
- realizzazione di una scala antincendio che diparte dal piano primo fino al resede esterno;
- diversa distribuzione all'interno del magazzino deposito;
- diversa distribuzione degli spazi esterni per i posti auto, per la recinzione e per gli accessi;

per l'immobile sub b):

dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'ultima pratica edilizia D.I.A. n° 247/2004 per la legittimazione della tensostruttura e della planimetria catastale depositata in Catasto non risultano irregolarità importanti, salvo che la tensostruttura è stagionale e quindi nei mesi estivi deve essere smontata e che le dimensioni della struttura sono superiori con quanto dichiarato nella pratica D.I.A.;

quindi sarà necessario il deposito di una pratica edilizia a correzione delle dimensioni della tensostruttura, precisando che l'aumento della superficie non costituisce difformità sostanziale poiché la struttura è del tipo stagionale, ma sarà necessario depositare progetto per attestazione di conformità ai sensi dell'art.140 della Legge Regionale 1/2005 e ss.mm.ii.

Prezzo base	€ 1.332.000
Aumento minimo	€ 20.000
Deposito cauzionale	€ 133.200
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.065.600

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

## (B) RAMO D'AZIENDA

### LOTTO 2

Ramo di azienda corrente in Castelfiorentino via Copernico n.4, avente ad oggetto il commercio all'ingrosso e al dettaglio di articoli casalinghi e da regalo, di mobili, elettrodomestici, oggetti da arredamento, apparecchi radio e televisivi, altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva, materiale elettrico accessorio, giocattoli, articoli per campeggio e giardinaggio, nonché l'attività di ausiliario di commercio relativamente alla vendita dei predetti articoli;

l'azienda è costituita da:

- beni strumentali comprendenti mezzi di sollevamento, telefoni cellulari, attrezzature di magazzino, mobili ed arredi, macchine d'ufficio e macchine elettroniche, attrezzature varie,

macchinari, software, impianti di riscaldamento, impianto elettrico, impianti telefonici ed impianti d'allarme;

gli impianti elencati ovviamente non potranno essere ceduti con l'azienda ma rimarranno all'interno dell'immobile;

- autocarri;

- marchi registrati: "SOGLI CONTROLUCE", "TAVOLA CON STILE", "CONTINUAMENTE", "ARTE E ARTISTI CERAMICHE", "IBC S.r.l.", "BIANCOPURO", "FREDDO CALDO C", "FABBRICA DI MELAMINA";

- n. 5 contratti di lavoro dipendente.

Stato di possesso: occupato in forza di contratto di affitto di ramo di azienda, da considerarsi disponibile per quanto appresso indicato.

L'aggiudicatario dovrà subentrare nel rapporto di lavoro dipendente con tutti i cinque dipendenti facenti parte dell'azienda in oggetto; l'aggiudicatario potrà accollarsi l'onere del TFR e dei ratei maturati per ferie e permessi non goduti, a condizione che venga preventivamente sottoscritto un accordo sindacale che produca la liberazione della procedura fallimentare dal vincolo di solidarietà ex art.2112 c.c..

Il tutto come meglio risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dalla D.ssa Lavinia Lombardi in data 28 settembre 2016 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€ 197.000
Aumento minimo	€ 5.000
Deposito cauzionale	€ 19.700
Prezzo base per le offerte residuali	€ 157.600

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE E DELL'AZIENDA**

E' riconosciuto alla procedura, onde consentirne il diritto di alienare il ramo di azienda e l'immobile presso cui lo stesso è esercitato, il diritto di risoluzione del contratto di affitto di ramo di azienda senza che sia riconosciuto alcun indennizzo o risarcimento di sorta alla affittuaria. Il recesso avrà efficacia decorsi 90 giorni dalla data della comunicazione inviata da parte della procedura. L'immobile e il ramo aziendale sono quindi da considerarsi liberi.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e 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. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, 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.

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))



## MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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.

## MODALITÀ 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, ma, 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 del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta 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. 91/2016";
- 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 nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO 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, via Masaccio n. 187 alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra 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.

### 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, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra 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 dell'incanto 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) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; 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<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 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<sup>o</sup> 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%.

## **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, gli immobili di cui al LOTTO 1 dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta:  
ad IVA per opzione, quanto ai beni immobili di cui al LOTTO 1;

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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 vendita.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dr. Rossi tel. 055/485862. – e-mail rossim@bigsan.it, e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [astalegale.net](http://astalegale.net), [firenze.asteimmobili.net](http://firenze.asteimmobili.net); [portaleaste.com](http://portaleaste.com); [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it).  
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione

\*\*\*

Firenze, lì, 03/04/2017

Il curatore del fallimento  
(*dott. Massimiliano Rossi.*)

