

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Concordato Preventivo n. 53/2015**  
**Giudice Delegato: dott.sa Silvia Governatori**  
**Liquidatore Giudiziale: dott. Gianni Weber**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 19 settembre 2018 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**

Porzioni di più ampio edificio a destinazione mista residenziale e commerciale posto in Firenze, via di Maragliano nn. 98/A e 102/A, 102/B e 102/C e più precisamente:

A) un fondo ad uso commerciale al piano terreno composto da un vano principale di superficie utile di mq. 80,16 (ottanta virgola sedici), attualmente suddiviso da pareti di arredo in metallo e vetro con accesso pedonale esclusivo da via Maragliano n. 102/A oltre sporto più ampio adiacente distinto dal civico 102/B, oltre ad antibagno, bagno, due piccoli ripostigli, un primo magazzino della superficie di mq. 43,29 (quarantatre virgola ventinove) per una superficie utile complessiva pari a mq. 128,53.

B) un fondo ad uso magazzino distribuito al piano terreno composto da un principale ampio locale di forma irregolare di circa mq. 431 (quattrocentotrentuno) con accesso esclusivo e carrabile dal civico 102/C oltre da un anti bagno, bagno e soppalco per una superficie complessiva di mq. 53 (cinquantatre);  
- un resede esclusivo antistante al civico 102/C prospiciente la detta via di mq. 53 (cinquantatre);

C) un fondo ad uso magazzino posto al piano terreno composto da un unico ampio locale di forma trapezoidale con accesso esclusivo e carrabile dal piazzale condominiale retrostante la via che si immette dal passo carrabile identificato dal civico n. 98/A, per una superficie complessiva di mq. 560 (cinquecentosessanta) circa;

- si precisa che i due fondi descritti alle lettere B e C sono collegati da tre aperture interne.

Gli immobili in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati di Firenze nel foglio 54, particelle:

- 890 sub. 73 graffata alla particella 922 sub. 28, z.c 2<sup>^</sup>, cat. C/1, classe 7<sup>^</sup>, mq. 177, rendita euro 14.863,73; quanto al fondo ad uso commerciale e magazzino;
- 919, ente urbano di mq. 63, quanto al resede esclusivo del fondo ad uso magazzino;
- 890 sub. 76, z.c. 2<sup>^</sup>, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, mq. 570, rendita euro 3.120,43, quanto al fondo ad uso magazzino.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geom. Stefano Sarri rispettivamente in data 13 luglio 2015 per il bene sub B e C e il 03/02/2016 per il bene sub A, 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 il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di:

- Licenze edilizie n. 3340 del 13.01.1961 (Progetto Busta n. 730/60) e n. 1692 del 5.08.1964 (Progetto Busta n. 98/61);

che gli immobili sono stati altresì oggetto di:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 1144/S del 2 maggio 1992;
- Dichiarazioni di Asseveramento n. 71 del 28 gennaio 1997 e n. 660 del 28.03.1997 per esecuzione di opere di per modifiche interne.

Gli immobili risultano urbanisticamente conformi.

Stato di possesso:

- l'immobile di cui alla lettera A è occupato da terzi in forza di contratto di locazione del 31 gennaio 2015. In data 1° giugno 2018 è stato stipulato un accordo tra le parti per cui la società conduttrice si è impegnata a rilasciare libero e vacuo da persone e cose detto bene entro il termine di 30 gg. decorrenti dalla aggiudicazione dell'immobile.

- Gli immobili di cui alle lettere B e C sono occupati dalla società concordataria in forza di due contratti di comodato del 01/03/2017.

Prezzo base	€ 1.290.000
Aumento minimo	€ 25.000
Deposito cauzionale	€ 129.000
Prezzo base per le offerte residuali	€ 1.160.000

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

### 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.

Si rileva che infine gli immobili oggetto della presente vendita risultano di proprietà di terzi; tuttavia gli stessi sono stati destinati ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c. al perseguimento dell'interesse meritevole di tutela consistente nella salvaguardia dei diritti dei creditori della procedura concordataria, giusta atto ai rogiti Rosanna Montano in data 4 luglio 2017 rep.n. 60.364/17.021 registrato a Firenze il 13 luglio 2017 al n. 21951 e trascritto il 13 luglio 2017 al n. 20472 part.. Con lo stesso atto si è stabilita la durata del vincolo sino alla data del 3 luglio 2037 ed è stato conferito mandato irrevocabile al Liquidatore Giudiziale della procedura a vendere gli immobili in oggetto, nonché a procedere ad atto di dichiarazione di inefficacia del vincolo a seguito della vendita dei beni e a prestare il consenso alla cancellazione. Il Liquidatore Giudiziale è stato autorizzare al compimento delle suddette operazioni giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 13 giugno 2017.

## **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 "Concordato Preventivo n. 53/2015";
- 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 Liquidatore Giudiziale 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° 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, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, 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 del cedente, con possibilità di Reverse charge ove previsto dalla legge.

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 Liquidatore Giudiziale dott. Gianni Weber tel. 055 46.15.12 – e-mail [studio@studiodelazzerweber.it](mailto:studio@studiodelazzerweber.it), e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, lì, 12/7/2018

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il Liquidatore Giudiziale Dott. Giovanni Weber

