

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione fallimentare**  
**Fallimento n. 2/2013 R.G.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatore Fallimentare: Dott. Sandro Quagliotti**



**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **19 settembre 2018 alle ore 12** e seguenti, dinanzi al Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, presso il suo Ufficio in **Firenze Via Masaccio n. 187**, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

- fabbricato ad uso produttivo, sito nel Comune di Sesto Fiorentino, viale Giulio Cesare nn. 19/21/23, disposto su tre piani (seminterrato, terreno e primo), così composto: al piano seminterrato da due locali oltre servizi; al piano terreno da quattordici vani ad uso ufficio; un vano vendita; un vano ad uso produttivo oltre servizi ed accessori; ed al piano primo da sette vani ad uso ufficio oltre servizi ed accessori, e con annesso in proprietà esclusiva piazzale esterno pertinenziale che circonda l'intero fabbricato.

Confini: via delle Rondini, viale Giulio Cesare, mappali 30 - 33 e 35, salvo se altri.

Identificazione catastale

Il bene è censito agli atti catastali del comune di Sesto Fiorentino, come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 44, particella 36, subalterno 500, Viale Giulio Cesare n. 19 21 23, piano S1-T-1, categoria D/1, Rendita Catastale proposta ai sensi del D.M.701/94 Euro 7.912,00.

Al momento del sopralluogo del CTU i beni risultavano liberi, fatta eccezione per una porzione del piano terreno del fabbricato (evidenziata con contorno in colore verde nella pianta dell'immobile inserita all'intero della perizia del CTU in atti), che risulta regolarmente locata alla società Negozi Richard Ginori s.r.l. (con sede in Sesto Fiorentino Viale Giulio Cesare n. 21), in forza di contratto di locazione sottoscritto con atto privato registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 13 febbraio 2013 al numero 1512 serie 960 (canone mensile attuale € 7.993,00). Si precisa che nella locazione è compreso anche il diritto di utilizzo, non esclusivo del resede esterno destinato a piazzale e parcheggio.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Prezzo base	Euro 1.304.000,00
Aumento minimo	Euro 10.000,00
Deposito cauzionale	Euro 135.000,00
Prezzo base per offerte residuali	Euro 1.045.000,00

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

Il bene immobile di cui al lotto anzidetto risulta meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto sulla base della quale è posto in vendita.



### CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vincoli e/o oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Sesto Fiorentino.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

E' esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Sotto il profilo urbanistico, la perizia in atti nulla attesta, in quanto al momento della sua redazione il bene era ancora di proprietà della società di leasing, dalla quale il Fallimento ha acquistato la proprietà con atto ai rogiti del Notaio Luca Livi di Bagno a Ripoli in data 19 giugno 2017 Repertorio n. 27.303 Raccolta n. 8.782; da tale atto, risulta che il lotto ha ad oggetto un edificio realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, e precisamente in virtù alla Licenza Edilizia n. 1938/77 in data 29 marzo 1950 e successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti Edili:

- Autorizzazione Edilizia n. 199/12290 in data 7 giugno 1983 e successiva variante n. 526/13207 in data 13 dicembre 1984;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 791/19197 rilasciata in data 17 ottobre 1992;
- Concessione Edilizia n. 95/499 busta n. 318 rilasciata in data 2 agosto 1995;
- Denuncia Inizio Attività busta n. 5589 rilasciata in data 16 dicembre 1995;
- Denuncia Inizio Attività protocollo n. 30944A presentata in data 22 agosto 2001;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per attività di edilizia libera (CILA) n. 55052 presentata in data 23 settembre 2016.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ai beni oggetto del lotto, e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

### MODALITÀ DI VENDITA



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



### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici)

del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso l'Ufficio 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), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione pari ad € 135.000,00 a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Richard Ginori 1735 s.p.a. in liquidazione"

#### 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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Notaio Banditore, il numero della procedura e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

#### 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'Offerta minima (o residuale) esattamente indicata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) deposito della somma di Euro 135.000,00 per cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Richard Ginori 1735 s.p.a. in liquidazione"

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Vincenzo Gunnella presso il suo Studio in FIRENZE VIA MASACCIO N. 187 alle ore 12 e seguenti del giorno sopra indicato.

In caso di unica offerta, pari almeno al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le eventuali 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 residuale, 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 residuale più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

L'aggiudicazione sulla base delle offerte residuali sarà definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta, solo nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo almeno pari alla base d'asta.

Nell'ipotesi in cui 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 sessanta 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.

Nel caso in cui, invece, nei termini di cui sopra, il curatore non accetti l'offerta residuale e proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda.

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 - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Curatore Fallimentare Dott. Sandro Quagliotti presso il suo studio in Firenze, Via Francesco Crispi n. 6 del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come determinato dal Curatore medesimo, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, con onorari a carico dell'aggiudicatario concordati in € 5.000,00= oltre IVA e contributo previdenza e spese sostenute per conto dell'aggiudicatario.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 100,00 +IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 200,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 300,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

#### **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**

I trasferimenti di proprietà saranno soggetti ad IVA per opzione del cedente ai sensi dell'art. 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/72.

Nel caso in cui il cessionario sia soggetto passivo IVA si applicherà il VI° comma dell'art. 17 del D.P.R. 633/72 (reverse charge).

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura fallimentare 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Restano a carico dell'aggiudicatario gli eventuali arretrati per spese condominiali maturate e maturande fino alla data del trasferimento del bene.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore del Fallimento presso il suo studio in Firenze Via Francesco Crispi n. 6, tel. 055/2476698 o sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Firenze, 4 giugno 2018

Il Curatore Fallimentare  
Sandro Quagliotti

