

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Liquidazione Giudiziale n. 166/2023**  
**Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia**  
**Curatore: Dott. Lapo Sassorossi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **12 NOVEMBRE 2024**, alle **ore 12.00**, 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 secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Porzione di fabbricato in Firenze, con accesso da viale Guidoni n. 83, o da via Vallombrosa n.14, e più precisamente, l'unità immobiliare posta al piano interrato con accesso dallo sporto di destra a due locali privi di finestre, e alla zona laboratorio principale; e dallo sporto posto a sinistra rispetto alla zona reception, costituita da un ampio locale su cui insistono vari pilastri, un vano privo di finestre ad uso ripostiglio frontale all'ingresso e un piccolo servizio igienico con antibagno, anch'esso privo di finestre, posto alla sinistra dell'ingresso.

Al Catasto Fabbricati del suddetto Comune il bene in oggetto è censito nel foglio 33, particella 438, sub. 3, categoria C/3, classe 5<sup>^</sup>, metri quadrati 183, rendita euro 1.285,36.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Stefano Forlucci in data 15 gennaio 2024 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	68.850,00
Aumento minimo	€	5.000,00
Deposito cauzionale	€	6.885,00

**LOTTO 2**

Azienda corrente in Sesto Fiorentino, via Arno n.102, che opera nel settore dei servizi di pulizia e igiene, servizi alberghieri, ristorazione, bar, accoglienza ospiti/reception, gestione di attività sociali, ricreative e culturali, a favore di soggetti pubblici, a seguito della partecipazione a gare di appalto e/o affidamento in concessione dei servizi.

Si precisa che la Curatela è stata autorizzata a proseguire temporaneamente la gestione dell'azienda avente ad oggetto 7 contratti di appalto e/o affidamento in concessione di multiservizi, in essere alla data della dichiarazione della liquidazione giudiziale, il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal dr. Marco Tanini in data 20 febbraio 2024, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa che l'aggiudicatario avrà l'obbligo di reintegrare le garanzie fideiussorie relative ai contratti di appalto eventualmente escusse, nonché di prestare nuove garanzie fideiussorie per consentire alla società fallita la liberazione dagli obblighi derivanti dalle ulteriori fideiussioni in essere.

Stato di possesso: Libero

Prezzo base	€	294.525,00
Aumento minimo	€	10.000,00
Deposito cauzionale	€	29.453,00

### **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 Dr. 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 "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 166/2023**";
- 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**

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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout 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. 216 2° comma ultimo periodo C.C.I.L., 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. 216 co. 2° C.C.I.I., il Liquidatore Giudiziale 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 offerto.

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 per il Lotto n.1
- ad imposta di registro per il Lotto n.2.

### **SPESE**

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica 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 dallo studio del Curatore Dott. Lapo Sassorossi - tel. 055.215933.

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

\*\*\*

Firenze, li 12 settembre 2024

Il Curatore  
(Dott. Lapo Sassorossi)

