

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 86/2016
Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Dott. Massimiliano Aurelio Campanale

5° AVVISO DI VENDITA

Il giorno **23 Dicembre 2019, alle ore 12**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187 avrà luogo il tentativo di procedura competitiva di vendita ai sensi dell'art. 107, 4 comma L.F., con asta a mezzo R.A.N. senza incanto ed eventuale gara, secondo le modalità di seguito esposte, dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

Ramo di azienda corrente in Rovereto, via del Lavoro n.18, avente ad oggetto l'attività in corso di svolgimento di ristorante pizzeria con somministrazione di alimenti e bevande.

Il ramo azienda è costituito da:

- beni strumentali;
- iscrizioni e autorizzazioni;
- contratti di locazione degli immobili ove si svolge l'attività;
- insegna "*Ristorante Pizzeria Self Service La Brace*".

Con accordo sindacale del 09/08/2019 è stata effettuata la risoluzione, liberatoria per la curatela, di tutti i rapporti di lavoro dipendente. All'aggiudicatario è fatto però obbligo di rispettare il diritto di precedenza in caso di nuove assunzioni di pregressi lavoratori dipendenti.

Nel rispetto della legge fallimentare, l'acquirente non subentra nei debiti nei confronti dei dipendenti se non per sua scelta.

In data 25/09/2019 è stata restituita dal conduttore l'azienda, con contestuale cessazione di tutte le utenze e garanzia di loro avvenuto pagamento. Al momento l'attività non risulta esercitata.

Sebbene non risulti, al momento, la completa regolarità del pagamento dei canoni di locazione degli immobili da parte di detta conduttrice, è ancora vigente la pendenza dei contratti di locazione e, quindi, l'omesso ricevimento di comunicazione attestante la volontà di risolvere il contratto da parte delle locatrici o l'omessa notifica a detta conduttrice di intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida.

Qualora, nel mentre, dovesse verificarsi una delle suddette situazioni circa i contratti di locazione degli immobili, è facoltà dell'aggiudicatario detrarre dal prezzo quanto eventualmente pagato ai locatori per domandare di ottenere la prosecuzione dei contratti di locazione medesimi, solo per la parte spettante al fallimento.

Quanto posto in vendita risulta meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dalla D.ssa Lilia Zanotti in data 31 dicembre 2018 e nell'inventario dei beni

strumentali depositato il 1 dicembre 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.

Prezzo base	€ 75.000,00
Aumento minimo	€ 2.000,00
Deposito cauzionale	€ 7.500,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 56.250,00

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., 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)

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, 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'ag. giudicazione 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. 86/2016**";
- 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^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione;

In caso di richiesta di pagamento dilazionato, la procedura si riserva di accettare tale modalità di corresponsione del prezzo, previa autorizzazione del Giudice Delegato e comunque a condizione essenziale che il prezzo di aggiudicazione sia garantito da idonea fideiussione bancaria a prima richiesta di primario istituto di credito, contenente la rinuncia ad opporre le eccezioni eventualmente opponibili dal debitore principale, con validità della fideiussione stessa fino al compimento del sesto mese successivo alla scadenza dell'ultimo pagamento proposto.

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%.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta a registro in misura del tre per cento; l'eventuale ripartizione del corrispettivo tra le varie classi di beni soggette a differente aliquota avverrà con riferimento ai valori di perizia, eventualmente riproporzionati tra loro.

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 se esistenti.

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.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl per la gestione della pubblicità e lo svolgimento di assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazioni e organizzazione degli accessi) nella seguente misura percentuale, sul valore di aggiudicazione: 10% (dieci per cento), mediante versamento, da effettuarsi al perfezionamento della vendita, sul seguente conto corrente:

IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486

BIC/SWIFT: PASCITM1K07

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, unitamente a relazione di stima dei beni in oggetto, sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno trenta giorni prima l'inizio delle operazioni di vendita,
- sul Portale Avvisi Notarili
- sui portali della Gobid International Auction Group srl, www.gobid.it e/o www.gorealbid.it.

Si darà inoltre notizia della presente vendita anche mediante pubblicazione sul quotidiano L'ADIGE.

Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare la Gobid International Auction group srl ai seguenti recapiti: **0737/786344** oppure inviare una mail all'indirizzo logistica@gobid.it per prendere appuntamento.

E' possibile, altresì, contattare direttamente il Curatore, dott. M. Aurelio Campanale, alla email PEC fif1642016@procedurepec.it per qualsiasi altra informazione.

Firenze, lì 19/11/2019

Il Curatore Fallimentare
(*Dott. M. Aurelio Campanale*)