

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Fallimenti
FALLIMENTO R.F. 108/2019
GIUDICE DELEGATO: DOTT. CRISTIAN SOSCIA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Leonardo Focardi, rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., i beni più avanti descritti con la forma della vendita da effettuarsi presso lo studio professionale dello stesso Curatore posto in Firenze, Via dei Della Robbia 38, per il giorno **18 gennaio 2022**.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Lotto Unico

- Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale e porzione di lastrico solare sul lato tergale, posto al piano primo. L'appartamento è libero da persone e cose.
- Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale e porzione di lastrico solare sul lato tergale, posto al piano primo. L'appartamento è libero da persone e cose.
- Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale ed uno tergale, posto al piano secondo. L'appartamento è libero da persone e cose.
- Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale ed uno tergale, posto al piano secondo. L'appartamento è libero da persone e cose.
- Complesso immobiliare, posto nel Comune di Campi Bisenzio, via Sant'Angiolo n.328-330, piano T-1, composto da capannone industriale, ad un solo piano, dotato di servizi,

avente superficie di circa 1.282 mq., adibito a magazzino, da uno spazio espositivo di 733 mq. ca. di superficie, da un ampio piazzale con accesso carrabile al n.c. 328 , di circa mq. 1.975 di superficie libera, adibito a deposito di merci e parcheggio, da alcune tettoie per complessivi 788 mq. ca. ed un resede posteriore di ca. 280 mq.

L'immobile è libero.

- Appezamento di terreno, adibito a deposito all'aperto (D5), individuato al C. T. del Comune di Signa, nel Foglio 1, dalle Part.lla 26 (Sup. 750 mq.), 27 (Sup. 13.620 mq), 29 (Sup. 560 mq.), 225 (Sup. 123 mq.), 295 (Superficie 1150 mq.), 391 (Sup. 140 mq.) e 392 (Sup.107 mq). Per parte di tali terreni sussiste una situazione di occupazione da parte del Comune di Signa, ben esplicita nella perizia e nella relativa integrazione.

* * * * *

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Franca Cecilia Franchi consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gorealbid.it

Alla data del sopralluogo dello stimatore tutti i beni risultavano liberi.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. 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 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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella

perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Franca Cecilia Franchi che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.**

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Salvo diverso avviso del Curatore, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili e altri materiali presenti al momento della consegna.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il Buyer's Premium a favore della casa d'aste Gobid International Auction Group srl, calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni: da € 0 a € 300.000: 2,5%; da € 300.000 a € 700.000: 2%; oltre € 700.000: 1,5%. La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota

decescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraindicata.

La vendita è soggetta ad imposta di registro quanto ai terreni e agli appartamenti a destinazione abitativa.

La vendita è invece soggetta ad Iva su opzione quanto al capannone industriale, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste (i.e. entro le 12:00 del 17 gennaio 2022)**, presso lo studio del curatore, **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa**.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento R.F. 108/2019" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Parallelamente dovrà essere **versato un acconto sul Buyer's Premium per un importo pari al 2% del prezzo offerto**. Il versamento dovrà essere effettuato a favore di Gobid International Auction Group srl sul seguente IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486

Il versamento dovrà essere effettuato entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita.

I prezzi posti a base d'asta sono i seguenti:

PREZZO BASE

Euro 1.392.000,00 (unmillionetrecentonovantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 1.044.000,00 (unmilionequarantaquattromila/00)

L'offerta è **irrevocabile**.

Essa deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una **società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- l'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- copia della ricevuta del bonifico per il pagamento dell'acconto sul buyer's premium effettuato a favore di Gobid International Auction Group Srl

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Le offerte **non saranno efficaci** qualora siano presentate in ritardo, manchino degli elementi essenziali sopra indicati, siano prive del versamento della cauzione e dell'acconto del buyer's premium nelle misure indicate nel presente avviso.

* * * *

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 18 gennaio 2022 alle ore 12:00**, presso lo studio del Curatore.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta, uguale o superiore 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 pari all'importo di euro 10.000,00 (diecimila/00)**;

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.

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 120 giorni successivi, termine entro il quale il curatore 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, nei termini di cui sopra, la procedura 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, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma dell'atto di trasferimento, 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%.

Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o

comunque impedire il perfezionamento della vendita.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “**Fallimento R.F. 108/2019**” entro il termine indicato nell’offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l’offerta non contiene l’indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

Il versamento del Buyer’s Premium dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl all’IBAN sopraindicato e dovrà essere corrisposto **entro e non oltre 20 (venti) giorni** dalla data di aggiudicazione.

La stipula dell’atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata ad un Notaio prescelto dalla Curatela con oneri (imposte, spese ed onorari notarili) a carico dell’aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Si informa che è possibile visitare l’immobile previa richiesta di visita da effettuarsi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il curatore Dott. Leonardo Focardi (telefono 055/583185), sul Portale delle Vendite Pubbliche oppure sui siti www.gorealbid.it e www.astegiudiziarie.it.

Il Curatore
Dott. Leonardo Focardi