

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n. 133/2016

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott. Alessandro Torcini

AVVISO DI VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE ED AZIENDALE

Si rende noto che il G. D. alla procedura ha autorizzato, con provvedimento del 18.1.2019 la vendita con offerte in busta chiusa ed eventuale gara per il giorno **8 maggio 2019 alle ore 17,00** dinanzi al notaio Banditore Francesco Dami, presso il suo studio in Fucecchio, Via Landini Marchiani n. 21, dei seguenti beni, secondo le modalità di seguito esposte.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Sono posti in vendita in blocco in

UNICO LOTTO

i seguenti beni mobili ed immobili ubicati in Comune di Sesto Fiorentino (Fi), via XX Settembre n. 200, meglio descritti nel prosiegua, e configuranti una azienda così composta.

BENI IMMOBILI

LOTTO 1 DELLA CTU

Unità (A) - Villa Stanley - Famosa villa storica di grande pregio attualmente adibita ad uso albergo e pensione.

Unità (B) - (ex limonaia) Immobile su due livelli completamente ristrutturato attualmente adibito parte a salone ristorante, con cucina, locali di deposito, magazzini, e parte ad uso albergo.

Dati catastali (unità A e B): il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del Comune di Sesto Fiorentino ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 33, particella 113, subalterno 500, categoria D/2, rendita € 42.349,47.

Unità (C) - Cappella privata di valore storico-artistico.

Dati catastali: il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del Comune di Sesto Fiorentino ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 33, particella 113, subalterno 2, categoria B/7, classe U, rendita € 425,56.

Unità (D) - Sistema del verde a giardino e parco storico sul quale insistono una serie di servizi e pertinenze, relativi all'attività alberghiera, quali: ampia area destinata a parcheggio pertinenziale scoperto, campo da tennis, piscina scoperta di forma irregolare, servizio bar esterno, spogliatoio, tettoie e gazebo oltre ad un locale adibito a serra.

Dati catastali: foglio di mappa 33, particella 112, superficie mq 13.935, reddito dominicale € 75,57 reddito agrario € 32,39; foglio di mappa 33, particella 114, superficie mq 100, reddito dominicale € 0,04 reddito agrario € 0,03; foglio di mappa 33, particella 117, superficie mq 80, reddito dominicale € 0,45 reddito agrario € 0,14; foglio di mappa 33, particella 113, classe Ente Urbano, superficie mq 15.765.

Valori di stima da CTU: euro 6.654.000.

LOTTO 2 DELLA CTU

Immobile ad uso civile abitazione, con relative pertinenze, posto in direzione ovest rispetto al corpo centrale della villa, in prossimità dell'ingresso principale del parco.

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - catasto urbano del comune di Sesto Fiorentino ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 33, particella 111, categoria A/3, classe 5, rendita € 525,49; nel catasto terreni del comune di Sesto Fiorentino sono geometricamente rappresentati come di seguito: foglio di mappa 33, particella 111, classe Ente Urbano, superficie mq 310.

Valori di stima da CTU: euro 338.000.

LOTTO 3 DELLA CTU

Abitazione in villino - A/7 -, con relative pertinenze e giardino esclusivo.

Dati catastali: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Sesto Fiorentino ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 33, particella 115, categoria A/7, classe 5 rendita € 2.021,93; nel catasto terreni del comune di Sesto Fiorentino sono geometricamente rappresentati come di seguito:

- foglio di mappa 33, particella 116, superficie mq 1840, reddito dominicale € 9,98 reddito agrario € 4,28;
- foglio di mappa 33, particella 118, superficie mq 1325, reddito dominicale € 7,19 reddito agrario € 3,08;

- foglio di mappa 33, particella 115, classe Ente Urbano, superficie mq 620.

Valori di stima da CTU: euro 752.000.

BENI MOBILI

Sono costituiti dai beni mobili di cui all'inventario fallimentare e trattasi di mobili ed arredi ed attrezzature ubicati nelle unità A e B del lotto 1 di CTU ed utilizzati nell'esercizio dell'azienda.

Valore di stima come da inventario: euro 200.980.

ATTIVITA'

Azienda corrente in Sesto Fiorentino in viale XX Settembre n. 200, esercitata sotto le insegne "Villa Stanley" e "Ristorante La Limonaia", aventi ad oggetto l'attività di gestione alberghiera e di ristorazione.

L'azienda è attualmente gestita dalla società VISTA S.r.l. ed occupa alla data del 31 dicembre 2018, come da dichiarazione resa dal legale rappresentante, n° 10 dipendenti a tempo indeterminato dei quali è disponibile l'elenco presso il Curatore e che sarà parte integrante del contratto di vendita

L'acquirente subentrerà nei rapporti di lavoro eventualmente in essere al momento della consegna previo accordo da sottoscrivere, con ogni singolo lavoratore, ai sensi degli artt. 410 e 411 c.p.c. per l'esonero della solidarietà in capo al fallimento Ivana Srl.

Dell'azienda fanno esclusivamente parte solo i beni materiali, mobili ed immobili, descritti in precedenza oltre ad insegne ed avviamento e le relative licenze ed autorizzazioni per le quali comunque è esclusa ogni garanzia relativa all'esistenza ed alla trasferibilità.

L'azienda viene posta in vendita in lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento a ciascuna delle sue componenti con liberazione del cedente da qualsiasi responsabilità e/o obbligo risarcitorio nei confronti dell'aggiudicatario ed escludendosi comunque qualsivoglia responsabilità in capo alla procedura e con rinuncia ad ogni eccezione e garanzia da parte dell'aggiudicatario.

Valore di avviamento come da avviso di rettifica e liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate n.

20151T001386000 del 11.3.2016: euro 342.000.

* * * * *

Per l'esatta individuazione e la migliore descrizione degli immobili posti in vendita si rimanda alla CTU di stima redatta dall'Arch. A. Cinquini in atti.

Per l'esatta individuazione e la migliore descrizione dei beni mobili posti in vendita si rimanda all'inventario fallimentare depositato in atti in data 29 luglio 2016.

La CTU di stima degli immobili e l'inventario fallimentare sono consultabili presso lo studio del Curatore e sul sito www.astegiudiziarie.it.

DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data di redazione del presente avviso tutti i beni risultano affittati ma i contratti, con atti del Notaio Ceniccola del 7 luglio 2016 rep. 5.233, 5.234 e 5.235, sono stati sciolti con effetto a partire dalla data in cui l'azienda e/o gli immobili in vendita saranno stati trasferiti al soggetto che, nell'ambito della liquidazione dell'attivo del fallimento della Ivana s.r.l., sarà risultato aggiudicatario degli stessi.

Per effetto di detti contratti, i beni in vendita, a seguito dello scioglimento predetto, saranno consegnati dai locatari, se il rapporto sarà sempre in essere, direttamente al soggetto che, nell'ambito della liquidazione dell'attivo del fallimento della Ivana s.r.l., sarà risultato aggiudicatario dell'azienda e degli immobili.

I contratti sciolti sono i seguenti.

1) contratto di affitto di azienda (costituita da albergo e ristorante) stipulato in data 31-7-2012 (autenticato Notaio Vivien Ceniccola, rep. 3152, racc. 2267), originariamente stipulato fra Giari S.r.l. (affittante) e Vista S.r.l. (affittuaria) e nel quale Ivana s.r.l. è subentrata (come affittante) a seguito dell'acquisto, in data 23-1-2015, dell'azienda della Giari S.r.l. avente per oggetto: *"azienda corrente in Sesto Fiorentino in viale XX Settembre n. 200, esercitata sotto le insegne "Villa Stanley" e "Ristorante La Limonaia", aventi ad oggetto l'attività di gestione alberghiera e di ristorazione;*

2) contratto di locazione di immobile commerciale (da Ivana S.r.l., quale locatore e proprietario, a Vista S.r.l., quale conduttore) stipulato in data 1-8-2012 (registrato in data 28-2-2013, presso la competente Agenzia di Prato, al n. 2144), avente ad oggetto:

"complesso immobiliare destinato ad Albergo/Ristorante, situato in Sesto fiorentino (FI), viale XX Settembre n°200, composto dai seguenti fabbricati: a) un'antica villa, da tempo trasformata in Albergo elevata di due piani fuori terra a torre, a parziale piano ammezzato fra piani terreno e primo piano ed a parziale piano interrato e corredata di corte interna; b) un fabbricato, denominato "limonaia", destinato a foresteria e ristorante e comprendente anche una cappella, elevato di due piani fuori terra; c) un fabbricato comprendente locali a servizio di quello foresteria ristorante ed elevato su due piani fuori terra; d) un fabbricato comprendente una serra ripostiglio ed alcuni locali a servizio del campo da tennis sotto indicato, elevato di un solo piano fuori terra; e) completano il complesso immobiliare superfici scoperte (oltre corte interna alla villa), parti delle quali occupate da un campo da tennis e da una piscina";

3) contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 15-1-2015, registrato in data 19-1-2015, presso la competente Agenzia di Firenze, al n. 340/3T, avente ad oggetto:

"unità immobiliare posta in Sesto Fiorentino, in viale XX settembre, n. 200, composta di nr. 7 vani. Comunicazione ex art. 8, 3° c., del D.L. 11/07/1992, n.333 convertito dalla L. 8/8/1992, n. 359; estremi catastali identificativi dell'u.i.: Com. di Sesto Fiorentino, foglio 33, mapp. 111, cat.A/3, classe 5, rendita € 525,49";

4) contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 15-1-2015, registrato in data 19-1-2015, presso la competente Agenzia di Firenze, al n. 341/3T, avente ad oggetto:

"unità immobiliare posta in Sesto Fiorentino, in via XX Settembre, nr. 200, composta di nr.5 vani, oltre servizi. Comunicazione ex art. 8, 3°c., del D.L. 11/07/1992, n. 333 convertito dalla L.8/8/1992, n. 359; estremi catastali identificativi dell'u.i.: Com. di Sesto Fiorentino, porzione, foglio 33, mapp. 115, cat. A/7, classe 5, rendita € 2.021,93.

Copia dei contratti e degli atti di risoluzione sono disponibili presso il Curatore per la libera visione da parte di ogni interessato.

PREZZI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Prezzo base euro 5.850.000,00

Offerta minima euro 4.387.500,00

Aumento minimo euro 100.000,00

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Le vendite sono soggette ad IVA per opzione del cedente o ad imposta di registro; sono inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali.

Ai fini fiscali il prezzo di vendita del lotto unico sarà ripartito alle singole componenti sulla base dei rapporti di valore scaturenti dalla C.T.U., dall'inventario o dalla stima dell'AE (euro 6.654.000 per quanto riguarda i beni immobili di cui al lotti 1 di CTU, euro 338.000 per quanto riguarda il bene immobile di cui al lotto 2 di CTU, euro 752.000 per quanto riguarda il bene immobile di cui al lotto 3 di CTU, euro 200.980 per quanto riguarda i beni mobili ed euro 342.000 per quanto riguarda l'avviamento).

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.

I beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella CTU e nell'inventario in atti che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto anche in relazione alla situazione urbanistica in relazione alla quale si rende noto che **sono presenti abusi da ritenersi non sanabili con oneri di ripristino a cura degli acquirenti.**

Si precisa che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni

rispetto a quanto descritto in tali documenti per cui fa carico ai partecipanti alla procedura competitiva l'onere di verificare la situazione attuale, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

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. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 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.

Per quanto riguarda la vendita dell'azienda, attualmente condotta dalla società VISTA S.r.l., essa sarà comunque posta in essere anche nel caso che sia venuta meno nelle more la conduzione o anche l'azienda stessa, non prestando il fallimento alcuna garanzia relativa all'esistenza, all'avviamento, permessi, autorizzazioni e quant'altro.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione di prezzo.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o autorizzazione, licenze o certificazioni ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

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

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del

presente avviso, della perizia e degli altri documenti, la presa visione e dettagliata conoscenza di tutti i beni in vendita in relazione al loro stato di fatto e diritto e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

Non potranno essere in alcun modo eccepite alla procedura tutte quelle eventuali variazioni nello stato di fatto e diritto che potrebbero intervenire dopo la presentazione dell'offerta.

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

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del **Notaio Francesco Dami di Fucecchio**, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

MODALITA' 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 Fucecchio Via Landini Marchiani n. 21, 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.

MODALITA' 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'esame delle offerte, 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 per il quale l'offerta è presentata;

5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima 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;

8) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle altre spese derivanti dalla vendita a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a **180 (centottanta) giorni** dalla data di provvisoria aggiudicazione.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 133/16**";

- 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 ALLA VENDITA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Fucecchio (FI), Via Landini Marchiani n. 21, all'orario ed alla data sopra indicate.

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà all'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 sopra indicato.

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'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 l'immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i **60 giorni successivi**, termine entro il quale il Curatore potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale non accettazione dell'offerta.

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

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

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 DEI BENI

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito nelle mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **180 (centottanta) 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 tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, 1. fall., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile di compravendita, 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 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad indire una vendita con incanto con base d'asta pari alla nuova offerta in aumento e con il rilancio minimo che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui all'incanto non vi siano rilanci, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, L. F.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

REGIME FISCALE ED ALTRE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese di vendita ed

aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, che dovrà farvi fronte entro l'atto di compravendita, il costo per l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale (che provvederà a redigere e presentare il tecnico della procedura) nonché di ogni altro adempimento, ivi compreso l'eventuale A.P.E., necessario per addivenire alla stipula dell'atto notarile.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese vive 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 Notaio Francesco Dami di Fucecchio tel. 0571 22859 - e mail: fdami@notariato.it; Curatore fallimentare Dott. Alessandro Torcini (tel. 057172755) e sito internet www.astegiudiziarie.it.

Il Curatore fallimentare
Dott. Alessandro Torcini