

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 48/2016**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **22 giugno 2021** alle ore 12.00, dinanzi al Notaio dott.ssa Giovanna Basile, presso la sede del Consiglio Notarile di Firenze in Firenze Via dei Renai n. 23, avrà luogo la vendita in lotto unico con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei seguenti beni immobili, secondo le modalità ivi esposte.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Piena proprietà di un complesso immobiliare in **Villanova d'Asti (AT), S.S. 10 Km 25,60, Strada per Chieri n. 80**, composto da due corpi di fabbrica (capannoni a uso produttivo e magazzino, con relativi locali tecnici e annessi) in aderenza tra loro per una SUL complessiva di 6.690 mq circa (inclusendo anche le tettoie esterne), realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamenti in laterizio, tetto a falde ed elementi prefabbricati con copertura in lastre di eternit. Al piano primo si trovano due alloggi a destinazione residenziale per una SUL totale di 264 mq circa.

Completa il compendio un'ampia area pertinenziale (in parte a piazzali pavimentati in cls e in parte destinata a verde) di 13.310 mq circa, interamente recintata, con accesso da cancello posto su strada privata che confluisce su strada pubblica, in prossimità di un casello dell'Autostrada A21 Torino - Piacenza.

Gli immobili versano in pessime condizioni di conservazione, avendo subito rilevanti atti di vandalismo, con danni ingenti arrecati alle tettoie esterne (asportate rispetto allo stato dei luoghi indicato in perizia) a tutti gli impianti, ai servizi igienici, alle porte di accesso e interne, a talune pareti in muratura, nonché a parte delle recinzioni di confine. Si rileva inoltre la presenza negli spazi interni ed esterni di un consistente quantitativo di residui (in prevalenza scarti dell'attività di esposizione e stoccaggio di mobili per arredamenti e rifiuti in genere), che necessitano di rimozione e smaltimento da effettuare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Al Catasto del Comune di Villanova d'Asti i suddetti beni, costituenti lotto unico, sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati, foglio di mappa 25, particelle:  
9 sub. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, rendita € 133,50;  
9 sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, rendita € 133,50;  
9 sub. 3, cat. D/8, rendita € 16.010,16;  
162 subb. 1 e 2, cat. D/8, rendita € 15.751,94;

Catasto Terreni, foglio di mappa 25, particelle 9 e 162, enti urbani.



Stato di possesso dei beni: liberi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal geom. Bruno Cavoto, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che vi è domanda di condono edilizio ancora non definita.

Prezzo base	€	420.000,00
Aumento minimo in caso di gara	€	5.000,00
Deposito cauzionale	€	42.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€	360.000,00

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni immobili costituenti lotto unico 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. 380/01, 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 P.A. e a regolamenti saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Faranno altresì carico all'aggiudicatario la rimozione e lo smaltimento dei materiali e dei rifiuti presenti nelle aree interne ed esterne facenti parte del compendio, attività da effettuare esclusivamente a sua cura e spese.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione, e, per questi ultimi, non dà diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita dei beni in lotto unico avverrà a cura del Notaio Incaricato dott.ssa Giovanna Basile, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

*RAN*

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Fra' Giovanni Angelico n. 52, 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 ai fini dell'offerta, 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 dei beni in lotto unico dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e 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;
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail e PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 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;
- sommaria descrizione del lotto unico; l'offerta non potrà essere presentata invece per le singole unità immobiliari che formano il compendio;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta previsto per le offerte residuali, a pena di inefficacia dell'offerta;
- estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di:

- cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 48/2016";
- copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- 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 dovranno 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 depositerà materialmente l'offerta (che potrà 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 GARA E AGGIUDICAZIONE**

### 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, nella sede del consiglio Notarile di Firenze in Firenze via dei Renai n. 23, alle ore 12.00 e seguenti del giorno sopra indicato, con le seguenti modalità:

- in caso di unica offerta, anche pari al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione del lotto;
- in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo da quella più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui fossero state presentate più offerte uguali e valide, a quella depositata per prima.

### Nel caso di offerte residuali

Nell'ipotesi in cui non fosse presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché non inferiori alla base d'asta per le offerte residuali, con le seguenti modalità:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta residuale, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte, si aprirà la gara tra gli offerenti, partendo da quella più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta residuale più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, a quella depositata per prima;

- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determinasse un'aggiudicazione del lotto 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 avvenisse per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione del lotto, 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 del lotto 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 DEI BENI E IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione del lotto non produrrà alcun effetto traslativo e, quindi, il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, co. 3, L.F., il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'applicazione della sanzione di vendita in danno prevista dall'art. 587 c.p.c.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato, con onorari a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula direttamente al Notaio.

L'aggiudicatario sarà tenuto, entro la stipula dell'atto di trasferimento, a versare al Curatore il saldo prezzo (comprensivo di Iva, se dovuta) a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 48/2016" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, fornendo in quest'ultimo caso prova dell'avvenuta esecuzione dell'operazione.

Ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more della stessa, pervenisse, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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 sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che avrà depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il lotto verrà consegnato entro trenta giorni dall'atto di trasferimento nello stato in cui si trova, senza obbligo alcuno per la procedura alla rimozione dei materiali e rifiuti presenti nei locali dei fabbricati e all'esterno di essi, che dovranno quindi essere asportati e smaltiti a cura e spese dell'acquirente.

Fm

**CONFORMITA' CATASTALE - A.P.E. - C.D.U.**

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese per gli adempimenti catastali e per la predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica e del Certificato di destinazione urbanistica saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

**REGIME FISCALE E SPESE**

La vendita è soggetta a ordinaria imposta Iva per opzione del cedente, trattandosi di fabbricati strumentali e relative pertinenze, e, ricorrendone le condizioni, con il meccanismo del "reverse charge".

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita e aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami, mediante decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.

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 Curatore dott. Francesco Milani tel. 055.4633789 - e-mail [fmilani@studiomilaninistico.it](mailto:fmilani@studiomilaninistico.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it/pvp](http://pvp.giustizia.it/pvp).

Previo appuntamento, è possibile la visita dei beni posti in vendita contattando il custode, Istituto di Vendite Giudiziarie - Ifir Piemonte Srl, tel. 011.482822 - e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) e [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it).

Firenze, 29 aprile 2021

Il Curatore

(dott. Francesco Milani)

