

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 63/2013

Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna

Curatori: dr.ssa Silvia Vinattieri - dr. Fabio Tempestini

DISCIPLINARE PER LA VENDITA
DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALL. N. 63/2013

TRIBUNALE DI PRATO

Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 63/2013 del Tribunale di Prato (di seguito la "**Procedura**"), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Disciplinare di Vendita" regola le attività volte all'alienazione degli immobili di seguito elencati.

LOTTO UNICO

(salvo quanto in seguito precisato).

1- Piena proprietà di appezzamento di terreno in Massarosa (LU), località Stiava, via G. Matteotti angolo via Gulfa, attualmente utilizzato come orto e sul quale sono presenti due fabbricati adibiti a rimessa auto e rimessa agricola.

Stato catastale: Al C.T. del Comune di Massarosa il terreno risulta censito in **Fg. 24 - Mapp. 117** - Ha 0.11.30 - seminativo - Cl. 2 - R.D. euro 5,84 - R.A. euro 4,09.

Al C.F. del Comune di Massarosa la rimessa auto risulta censita in **Fg. 24 - Mapp. 554 - sub. 1** - via Giacomo Matteotti, p. T - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. mq. 27 - Sup. Cat. totale mq. 23 - R.C. euro 65,54; la rimessa agricola risulta censita in **Fg. 24 - Mapp. 554 - sub. 2** - via Giacomo Matteotti, p. T - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. mq. 19 - Sup. Cat. totale mq. 21 - R.C. euro 41,21.

Stato urbanistico: Dalla relazione del C.T.U. risulta che:

- i manufatti (Mapp. 554 - subb. 1 e 2) sono stati edificati in assenza di titoli edilizi e, pertanto, sono stati oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Massarosa in data 8 maggio 1996 n. 170, richiesta n. 5076 del 28 marzo 1986 al prot. n. 1055;
- il terreno (Mapp. 117):

* dalla relazione del C.T.U. ricade - insieme ai citati manufatti - all'interno dell'U.T.O.E. 5 STIAVA, per la quale la tavola 5 "U.T.O.E. 5 STIAVA" prevede "aree di nuova costruzione" B.C. 5.8, oltre a verde pubblico (F1*) e parcheggio pubblico (PP);

* dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 23 maggio 2023 - sulla base del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 e successive varianti - risulta avere la seguente destinazione: <<Zona BC - Aree residenziali di nuova costruzione con compensazioni convenzionate confermate (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM

1444/1968>>. Dalla relazione del C.T.U. si evince che la "scheda norma 5.8" prevede una Superficie Utile Lorda di mq. 270 (duecentosettanta); da tale S.U.L. il C.T.U. desume la superficie commerciale (vendibile) in mq. 276 (duecentosettantasei).

oooo

2- Piena proprietà di appezzamenti di terreno in Massarosa (LU), località Piano di Mommio, via Troscia, attualmente adibiti a parcheggio presumibilmente a servizio dell'antistante Podere Troscia, della superficie catastale complessiva di mq. 790 (settecentonovanta).

Stato catastale: Al C.T. del Comune di Massarosa essi risultano censiti in **Fg. 8:**

- **Mapp. 141** - Ha 0.06.56 - vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 4,57 - R.A. euro 3,39;

- **Mapp. 144** - Ha 0.00.80 - vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 0,40 - R.A. euro 0,41;

- **Mapp. 145** - Ha 0.00.54 - vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 0,27 - R.A. euro 0,28.

Stato urbanistico: Dalla relazione del C.T.U. risulta che il descritto terreno ricade all'interno dell'U.T.O.E. 1 nelle "Aree ad economia agricola debole". Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 23 maggio 2023 - sulla base del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 e successive varianti - risulta come segue:

* quanto ai Mappali 141 e 144:

- parte in Zona E6 - Area ad economia agricola debole>> (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968);

- parte in Zona Viabilità esistente (assimilabile a Zona " F " ai sensi del DM 1444/1968);

* quanto al Mapp. 145:

- Zona E6 – Area ad economia agricola debole (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968).

oooo

3- Piena proprietà di un complesso edilizio situato in Massarosa (LU), località Bozzano, via Pariglia angolo via Vittorio Veneto, costituito da due corpi di fabbrica realizzati al grezzo, composto da piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e mansarda.

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Massarosa esso risulta distinto in **Fg. 49 - Mapp. 442 sub 1, graffato al Mapp. 442 sub 2** - via Vittorio Veneto, p. T - Cat. D/3 - R.C. euro 4.338,24. Si precisa che l'accatastamento non è coerente con lo stato di fatto attuale dell'immobile rilevato dal CTU; esso si riferisce allo stato dell'unità immobiliare preesistente al fallimento della società proprietaria e da essa demolita ante fallimento, pertanto non risulta aggiornato e conforme.

Stato urbanistico: Dalla relazione del C.T.U. risulta che la scheda norma di riferimento 10.9 RR della zona di trasformazione, allegata alla Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del 29.08.22, prevede la demolizione del fabbricato esistente (allo stato attuale uno scheletro in c.a.) e la realizzazione di 4 villette. L'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative, nonché alla cessione al Comune di Massarosa di mq 200 (duecento) di terreno lungo la via Vittorio Veneto.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 23 maggio 2023 - sulla base del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 e successive varianti - l'area di insidenza del descritto complesso risulta avere le seguenti destinazioni:

- in parte, nella zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968), in parte nella zona AF – Centri borghi nuclei ed edifici di antica formazione (assimilabile a Zona " A " ai sensi del DM 1444/1968);

- in parte nella zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968).

(di seguito anche gli "Immobili")

PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00

OFFERTA MINIMA: € 93.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: € 3.000,00.

TRATTAMENTO FISCALE (salvo diversa liquidazione dell'Agenzia delle Entrate) :

- LOTTO UNICO - BENE 1:

* in parte ex art. 10 comma 1 n.8 - ter D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 (fabbricati strumentali);

* in parte soggetto ad IVA 22% (terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria);

- LOTTO UNICO - BENE 2:

* imposta di registro in misura proporzionale - imposte ipotecaria e catastale in misura fissa;

- LOTTO UNICO - BENE 3:

* soggetto ad IVA 22%

Per miglior precisazioni si rinvia alle relazioni del C.T.U. ed al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti della Procedura.

o o o o o

Ove non pervengano offerte valide di acquisto del LOTTO UNICO.

I Curatori si sono riservati la facoltà di valutare offerte di acquisto relative ai singoli compendi immobiliari sopra descritti, per la sola ipotesi residuale in cui non pervenga alcuna offerta valida di acquisto per il LOTTO UNICO.

La vendita dei tre distinti compendi immobiliari avrà luogo in tre lotti, come di seguito meglio specificato.

LOTTO 1

Piena proprietà di appezzamento di terreno in Massarosa (LU), località Stiava, via G. Matteotti angolo via Gulfa, attualmente utilizzato come orto e sul quale sono presenti due fabbricati adibiti a rimessa auto e rimessa agricola.

Stato catastale: Al C.T. del Comune di Massarosa il terreno risulta censito in **Fg. 24 - Mapp. 117** - Ha 0.11.30 - seminativo - Cl. 2 - R.D. euro 5,84 - R.A. euro 4,09.

Al C.F. del Comune di Massarosa la rimessa auto risulta censita in **Fg. 24 - Mapp. 554 - sub. 1** - via Giacomo Matteotti, p. T - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. mq. 27 - Sup. Cat. totale mq. 23 - R.C. euro 65,54; la rimessa agricola risulta censita in **Fg. 24 - Mapp. 554 - sub. 2** - via Giacomo Matteotti, p. T - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. mq. 19 - Sup. Cat. totale mq. 21 - R.C. euro 41,21.

Stato urbanistico: Dalla relazione del C.T.U. risulta che:

- i manufatti (Mapp. 554 - subb. 1 e 2) sono stati edificati in assenza di titoli edilizi e, pertanto, sono stati oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Massarosa in data 8 maggio 1996 n. 170, richiesta n. 5076 del 28 marzo 1986 al prot. n. 1055;

- il terreno (Mapp. 117):

* dalla relazione del C.T.U. ricade - insieme ai citati manufatti - all'interno dell'U.T.O.E. 5 STIAVA, per la quale la tavola 5 "U.T.O.E. 5 STIAVA" prevede "aree di nuova costruzione" B.C. 5.8, oltre a verde pubblico (F1*) e parcheggio pubblico (PP);

* dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 23 maggio 2023 - sulla base del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 e successive varianti - risulta avere la seguente destinazione <<Zona BC - Aree residenziali di nuova costruzione con compensazioni convenzionate confermate (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)>>. Dalla relazione del C.T.U. si evince che la "scheda norma 5.8" prevede una Superficie Utile Lorda di mq. 270 (duecentosettanta); da tale S.U.L. il C.T.U. desume la superficie commerciale (vendibile) in mq. 276 (duecentosettantasei).

PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: € 1.000,00

TRATTAMENTO FISCALE (salvo diversa liquidazione dell'Agenzia delle Entrate) :

* in parte ex art. 10 comma 1 n.8 - ter D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 (fabbricati strumentali);

* in parte soggetto ad IVA 22% (terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria);

LOTTO 2

2- Piena proprietà di appezzamenti di terreno in Massarosa (LU), località Piano di Mommio, via Troscia, attualmente adibiti a parcheggio presumibilmente a servizio dell'antistante Podere Troscia, della superficie catastale complessiva di mq. 790 (settecentonovanta).

Stato catastale: Al C.T. del Comune di Massarosa essi risultano censiti in **Fg. 8:**

- **Mapp. 141** - Ha 0.06.56 - vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 4,57 - R.A. euro 3,39;

- **Mapp. 144** - Ha 0.00.80 - vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 0,40 - R.A. euro 0,41;

- **Mapp. 145** - Ha 0.00.54 - vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 0,27 - R.A. euro 0,28.

Stato urbanistico: Dalla relazione del C.T.U. risulta che il descritto terreno ricade all'interno dell'U.T.O.E. 1 nelle "Aree ad economia agricola debole". Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 23 maggio 2023 - sulla base del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 e successive varianti - risulta come segue:

* quanto ai Mappali 141 e 144:

- parte in Zona E6 - Area ad economia agricola debole>> (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968);

- parte in Zona Viabilità esistente (assimilabile a Zona " F " ai sensi del DM 1444/1968);

* quanto al Mapp. 145:

- Zona E6 – Area ad economia agricola debole (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968).

PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: € 1.000,00

TRATTAMENTO FISCALE (salvo diversa liquidazione dell'Agenzia delle Entrate) :

imposta di registro in misura proporzionale - imposte ipotecaria e catastale in misura fissa;

LOTTO 3

3- Piena proprietà di un complesso edilizio situato in Massarosa (LU), località Bozzano, via Pariglia angolo via Vittorio Veneto, costituito da due corpi di fabbrica realizzati al grezzo, composto da piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e mansarda.

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Massarosa esso risulta distinto in **Fg. 49 - Mapp. 442 sub 1, graffato al Mapp. 442 sub 2** - via Vittorio Veneto, p. T - Cat. D/3 - R.C. euro 4.338,24. Si precisa che l'accatastamento non è coerente con lo stato di fatto attuale dell'immobile rilevato dal CTU; esso si riferisce allo stato dell'unità immobiliare preesistente al fallimento della società proprietaria e da essa demolita ante fallimento, pertanto non risulta aggiornato e conforme.

Stato urbanistico: Dalla relazione del C.T.U. risulta che la scheda norma di riferimento 10.9 RR della zona di trasformazione, allegata alla Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del 29.08.22, prevede la demolizione del fabbricato esistente (allo stato attuale uno scheletro in c.a.) e la realizzazione di 4 villette. L'attuazione dell'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative, nonché alla cessione al Comune di Massarosa di mq 200 (duecento) di terreno lungo la via Vittorio Veneto.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 23 maggio 2023 - sulla base del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 e successive varianti - l'area di insidenza del descritto complesso risulta avere le seguenti destinazioni:

- in parte, nella zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968), in parte nella zona AF – Centri borghi nuclei ed edifici di antica formazione (assimilabile a Zona “ A ” ai sensi del DM 1444/1968);
- in parte nella zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale (assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968).

PREZZO BASE D’ASTA: € 63.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: € 3.000,00

**TRATTAMENTO FISCALE: (salvo diversa liquidazione dell’Agenzia delle Entrate) :
soggetto ad IVA 22%**

oooo

1 Gli Immobili sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono richiamati – nella perizia in atti che fa fede per l’esatta individuazione dei beni stessi e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

2 La Procedura intende alienare esclusivamente gli Immobili indicati nel relativo Invito ad offrire.

3 L’invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per assicurare la più ampia diffusione informativa, la Curatela potrà altresì avvalersi dei servizi di pubblicità telematica delle aste immobiliari di altri siti italiani e/o esteri.

4 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza dei Curatori, avanti il Notaio Banditore delegato dalla Procedura, dott. Francesco D'Ambrosi, presso lo studio di quest'ultimo in Prato, viale della Repubblica n. 276, tel. 0574/574609-574610, fax 0574/511942, email: fdambrosi@notariato.it, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'Invito ad offrire.

5 Gli offerenti potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile - con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano" – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del secondo giorno lavorativo precedente la data prevista per l'esame delle offerte e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data prevista per l'esame delle offerte;

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi perentori. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta

L'offerta in formato cartaceo, in bollo, deve essere inserita in una busta che, a pena di esclusione, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta per la vendita del 27 settembre 2023 - Tribunale di Prato - Fall. N. 63/2013". Resterà a cura del Notaio Banditore ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta e del nome di chi deposita materialmente l'offerta.

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Banditore. Nulla potrà essere imputato al Notaio Banditore per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre i suddetti termini perentori di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

A cura dell'offerente e sotto pena di esclusione l'offerta dovrà contenere:

A) offerta irrevocabile di acquisto – redatta in bollo, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:

* numero della Procedura;

* generalità dell'offerente, precisandosi che:

- per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato o unito civilmente, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge e dell'altra parte dell'unione civile

e qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge e dell'altra parte dell'unione civile in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c.), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;

- per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail e l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;

* prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

* estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

* eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;

B) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove il soggetto offerente sia tenuto all'iscrizione) ovvero rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata da Procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;

C) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "TRIBUNALE DI PRATO - FALL. N. 63/2013", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "TRIBUNALE DI PRATO - SETTORE FALLIMENTARE - FALL N. 63/2013", da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana ovvero, alternativamente, di ricevuta del bonifico bancario, confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, effettuato a favore del c/c aperto a nome del FALLIMENTO N. 63/2013 presso CHIANTIBANCA C.C. - S.C., distinto con il Codice IBAN IT69C0867321500 000000401380. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore al termine delle operazioni di gara; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di trenta giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento;

D) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN – in caso di costituzione di cauzione mediante bonifico bancario – sul quale gli organi della Procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione, precisandosi che dovrà trattarsi obbligatoriamente dello stesso conto corrente bancario attraverso il quale è stato operato il bonifico della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'invito a presentare offerte migliorative e nel presente Disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto ovvero le offerte portanti un prezzo inferiore al prezzo base d'asta.

E' ammessa da parte di Procuratore legale l'offerta per persone, società e/o enti da nominare; 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 rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta in data precedente all'aggiudicazione; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Gli organi della Procedura, qualora ritenuto opportuno, potranno chiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

6 L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si espletano nella data ed a decorrere dall'orario precisato nell'Invito a offrire. L'esame delle offerte di acquisto e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità presso lo studio del Notaio Banditore.

7 La presenza alle operazioni d'asta degli offerenti è indispensabile, anche al fine di partecipare, ove ne ricorrono i presupposti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione dopo la chiusura della gara nei termini innanzi previsti mentre agli offerenti non presenti – i quali non abbiano giustificato l'assenza – e non divenuti aggiudicatari, in applicazione dell'art. 580 comma 2° c.p.c., la cauzione verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

8 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'esame delle offerte segrete, saranno applicati i seguenti criteri:

nell'ipotesi principale di presenza di offerte per il LOTTO UNICO

a. in presenza di una sola offerta segreta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente anche in caso di assenza di quest'ultimo;

b. in presenza di più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Banditore. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara ovvero all'ultima offerta in aumento valida il Notaio Banditore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore;

c. ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il LOTTO UNICO sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

- d. qualora il LOTTO UNICO venga aggiudicato per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si darà luogo all'aggiudicazione salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;
- e. qualora il LOTTO UNICO venga aggiudicato per un importo inferiore al prezzo base d'asta, ma almeno pari all'offerta minima, l'aggiudicazione sarà comunque subordinata al consenso degli Organi della Procedura ai sensi dell'art. 108 L.F., salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

nell'ipotesi residuale di mancanza di offerte per il LOTTO UNICO ed in presenza di offerte per i SINGOLI LOTTI

- a. in presenza di una sola offerta segreta valida: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente anche in caso di assenza di quest'ultimo, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato; l'aggiudicazione sarà comunque subordinata al consenso degli Organi della Procedura ai sensi dell'art. 108 L.F.;
- b. nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta avendo quale base di offerta il maggiore tra i prezzi offerti, con rilanci non inferiori all'importo analiticamente sopra indicato. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Banditore. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara ovvero all'ultima offerta in aumento valida il Notaio Banditore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore;
- c. 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;
- d. qualora i SINGOLI LOTTI vengano aggiudicati per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si darà luogo all'aggiudicazione salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;
- e. qualora i SINGOLI LOTTI vengano aggiudicati per un importo inferiore al prezzo base d'asta, ma almeno pari all'offerta minima, l'aggiudicazione sarà comunque subordinata al consenso degli Organi della Procedura ai sensi dell'art. 108 L.F., salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

In ciascuna delle ipotesi suddette, saranno ritenute **nulle** le offerte di acquisto ad un **prezzo inferiore a quelli indicati sopra e nell'Invito a offrire.**

9 Il Notaio Banditore redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle offerte, della conformità delle offerte alle prescrizioni del "Disciplinare di Vendita", dello svolgimento delle operazioni di esame delle offerte, della presenza di offerte segrete di acquisto, dell'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione o meno. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura del Curatore a mezzo PEC o lettera

raccomandata A.R. al domicilio eletto. Tutte le imposte, i tributi e/o i diritti ed onorari inerenti il verbale notarile delle operazioni di asta saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

10 Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **120 (centoventi) giorni** successivi alla data dell'esame delle offerte.

11 All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere l'aggiudicazione ed indire nuova procedura competitiva qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto – a mezzo posta raccomandata ricevuta dal ovvero a mezzo deposito a mano presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, secondo le modalità innanzi indicate, entro e non oltre il termine perentorio del decimo giorno successivo a quello dell'esame delle offerte - migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dall'aggiudicatario; tale offerta dovrà essere debitamente accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in aumento costituita secondo le modalità di cui al precedente punto 5 lettera c).

In caso di sospensione della vendita il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova procedura competitiva, predisporrà e pubblicherà nuovo invito ad offrire. In caso di offerta migliorativa, la nuova gara sarà aperta al miglior offerente ed al nuovo offerente in aumento ed avrà quale prezzo base d'asta il prezzo offerto in aumento. 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.

12 La Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e delle eventuali offerte il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.

13 In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio dr. Francesco D'Ambrosi entro 60 (sessanta) giorni, ma non prima di 30 (trenta), decorrenti dall'autorizzazione/nulla osta degli organi della Procedura alla stipula, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura medesima all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata almeno 10 (dieci) giorni prima. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione dell'aggiudicazione disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 10. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale. In tal caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta per importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

14 Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "TRIBUNALE DI PRATO - SETTORE FALLIMENTARE - FALL. N. 63/2013", da consegnare nelle mani dei Curatori ovvero mediante esibizione di ricevuta di bonifico bancario – confermato dalla banca incaricata – contenente il numero CRO sul c/c bancario intrattenuto dalla Procedura, quale innanzi indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo di cauzione. Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il versamento del saldo prezzo

dovrà avvenire direttamente dall'Istituto di credito mutuante secondo le modalità indicate dal Notaio Banditore. Gli aggiudicatari dovranno impegnarsi a non avvalersi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L. 27 dicembre 2013 n. 147.

15 L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura competitiva di vendita ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, compensi professionali per cancellazione dei gravami, oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla predisposizione di tale Disciplinare, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la Procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione. Sono a carico dell'aggiudicatario altresì gli eventuali oneri condominiali arretrati e gli oneri relativi al Consorzio di bonifica arretrati. Sono a carico della Procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli per la parte inerente le imposte e tasse, mentre, come detto, sono a carico dell'aggiudicatario per la parte relativa ai compensi professionali. Gli onorari ed i compensi notarili complessivi a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in base al prezzo di aggiudicazione e si intendono espressamente accettati con la presentazione dell'offerta, insieme al restante contenuto del Disciplinare; essi attengono alle seguenti fasi delegate al Notaio: (i) attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita; (ii) attività svolta successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione e (iii) attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà.

16 La vendita degli Immobili avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della consegna, anche in riferimento alla L. 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001, con tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, anche se non risultanti dalla relazione tecnica redatta dall'esperto a ciò designato, alla quale, comunque, si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione degli Immobili in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura, vizi, mancanza di qualità, difformità od oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli catastali, urbanistici, di destinazione urbanistica e di potenzialità di sviluppo edificatorio, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura - non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base; la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.. Nel contratto di compravendita l'acquirente/aggiudicatario darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per vizi.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza sono ad esclusivo carico dell'acquirente/aggiudicatario, il quale, ove ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui agli artt. 40 della L. 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

Gli Immobili saranno liberati da formalità pregiudizievoli con decreto del Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita ed incamerato il prezzo, ai sensi dell'art. 108 L.F.

17 Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita degli Immobili, anche ai sensi degli artt. 107 comma 4° e 108 comma 1° L.F., fino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà.

18 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio; esso non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

19 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli Immobili e di tutta la documentazione inerente la Procedura. L'offerente, in ogni caso, ha l'onere di prendere visione del nuovo Piano Operativo del Comune di Massarosa e di effettuare per suo conto le visure ed i controlli ipotecari, catastali ed urbanistici, nulla potendo chiedere alla Procedura per eventuali omissioni od inesattezze della documentazione di vendita, di questo Disciplinare e del relativo Invito ad offrire.

Gli Immobili possono essere visionati, previa richiesta da inviare a mezzo mail all'indirizzo: f63.2013prato@pecfallimenti.it. La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà aver luogo, anche alla presenza di un delegato dei Curatori, in un'unica data da questi stabilita a suo insindacabile giudizio entro e non oltre 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assume la Curatela al di fuori della data fissata.

20 La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio dei Curatori dr. Fabio Tempestini, con studio in Prato, via Pier della Francesca n. 39, e dr.ssa Silvia Vinattieri, con studio in Prato, viale Montegrappa n. 298/B, presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato, viale della Repubblica n. 276 ed altresì sui siti web www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

21 La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza dell'Invito ad offrire, del Disciplinare di vendita, della perizia e degli altri documenti inerenti la Procedura e costituisce accettazione delle condizioni della vendita e dello stato complessivo degli Immobili.

22 Qualora una delle clausole del presente disciplinare sia dichiarata o da considerarsi invalida e/o inefficace le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

23 L'accesso ai dati degli Immobili è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte gli offerenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta. L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della Procedura o confliggere con gli stessi.

24 Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.

25 Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si informa che:

- i concorrenti che intendano partecipare alla gara sono necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della Procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale del concorrente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica nonché le coordinate bancarie;
- la Procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione; il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e dal Codice di Procedura Civile;
- i dati personali raccolti dai competenti organi della Procedura potranno essere resi noti agli altri organi della Procedura ed ai concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- il diritto alla cancellazione dei dati personali raccolti dalla Procedura è soggetto ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cancellazione dei dati personali non sarà possibile in tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia necessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto dal diritto dell'Unione Europea o dello Stato membro cui è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento ed infine allorché il trattamento sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico interesse;
- la presentazione di un'offerta – implicando la presa visione del presente Disciplinare di vendita – vale quale consenso al trattamento dei dati personali per le spiegate finalità;
- i titolari del trattamento dei dati personali sono i Curatori Fallimentari.

Prato, 23 giugno 2023

I Curatori fallimentari
dr.ssa Silvia Vinattieri

dr. Fabio Tempestini
