

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 80/2012

Giudice Delegato: dr.ssa Raffaella Brogi

Curatore: dr. Fabio Tempestini

DISCIPLINARE PER LA VENDITA

DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO N. 80/2012

TRIBUNALE PRATO

(IN BREVE “DISCIPLINARE DI VENDITA”)

- 1 Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 80/2012 Tribunale Prato (la Procedura) finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente “Disciplinare di Vendita”, regola le attività volte all'alienazione degli immobili di seguito elencati già distinti nel LOTTO UNICO di vendita:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare denominato “Cascine di Tavola”, sito in Prato, località Tavola, via della Fattoria, le cui parti più antiche risalgono al XV secolo, costituito storicamente e funzionalmente da vari corpi di fabbrica della superficie complessiva di mq. 11.152: “La Cascina” (superficie convenzionale mq. 5.341), “Il Magazzino dei Risi e Tinaia”(superficie convenzionale mq. 2.277), “Il Mulino ed Il Brillatoio” (superficie convenzionale mq. 1.238) e “Lo Stallone (superficie convenzionale mq. 2.296), oltre ad appezzamenti di terreno di pertinenza della superficie di circa 10 ettari e, precisamente:

“La Cascina”: è caratterizzata da una forma in pianta quadrangolare al cui interno vi è una estesa corte ed è circondata da un profondo fossato pieno d'acqua e da alte mura esterne. Quattro torrette disposte agli angoli conferiscono alla fattoria un aspetto di “castelletto”. Inizialmente l'ala ovest prevedeva al piano terra i magazzini e spazi adibiti alla lavorazione del latte, mentre al piano primo le abitazioni; l'ala nord, est ed ovest erano utilizzate come stalle al piano terra e fienili al piano primo; successivamente sono stati realizzati la torre dell'orologio, l'ampliamento della Cappella di S. Antonio Abate e il riempimento della vasca del cortile interno, utilizzata in precedenza come vivaio per l'orticoltura.

“Il Magazzino dei Risi e Tinaia”: inizialmente utilizzato come risaia, il magazzino fu ampliato e adibito in parte a granaio in parte a tinaia ed in parte ad abitazione per i lavoratori della fattoria. Al fine di fornire aria e luce a servizio dei vani abitati furono create due corti interne. Era presente un sistema di stoccaggio dei cereali che avveniva all'interno dei “tini”, sili in pietra dotati di pesanti coperchi e di “bocche “apribili, poste alla base per estrarre le granaglie: buona parte di essi sono ancora intatti.

“Il Mulino e il Brillatoio”: di pianta rettangolare si sviluppa su tre livelli, un interrato che ospitava le ruote orizzontali azionate dall'acqua della gora, un piano terra per la lavorazione della farina (locale macine) ed uno al piano primo destinato ad abitazione del mugnaio. Successivamente il fabbricato fu

ampliato determinando la forma in pianta ad L, oggi visibile, e realizzato il pozzo a pianta esagonale in stile neoclassico.

“Lo Stallone”: si trova ad est della Cascina, oltre il fossato; costituiva, come suggerisce il nome stesso, una grande stalla in aggiunta alle tre stalle presenti (sui lati est, nord e sud) della Cascina. All'interno si trova un'ossatura in cemento armato (travi, pilastri) che sostiene il solaio di piano primo anch'esso realizzato in cemento armato.

Ad oggi il complesso mostra estesi fenomeni di degrado. In particolare, i lavori all'atto dell'interruzione (luglio 2008) stavano interessando la rimozione di buona parte delle coperture della fattoria e tale situazione ha reso le strutture ancora più vulnerabili agli agenti atmosferici, quali pioggia, ghiaccio, vento.

I suddetti beni sono censiti come segue:

* in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Prato in Fg. 103 dai Mappali:

- 20 – via della Fattoria n. 6 n. 14 – p. T – Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 319 mq. - R.C. euro 675,47;
- 21 – sub. 1 – via della Fattoria n. 6 n. 11 – p. T – 1 - 2 – Cat. A/4 - cl. 6 - Cons. 5,5 vani - R.C. euro 497,09;
- 21 – sub. 2 – via della Fattoria n. 6 – p. T – 1 – Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 14 vani - R.C. euro 1.084,56;
- 21 – sub. 3 – via della Fattoria n. 6 n. 10 – p. T – 1 – Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 5 vani - R.C. euro 451,90;
- 21 – sub. 4 – via della Fattoria n. 6 n. 10 – p. T – 1 – Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 6 vani - R.C. euro 542,28;
- 21 – sub. 5 – via della Fattoria n. 6 n. 11 – p. 1 – Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 6 vani - R.C. euro 542,28;
- 21 – sub. 6 – via della Fattoria n. 6 n. 17 – p. T – Cat. A/10 - Cl. 1 - Cons. 6,5 vani - R.C. euro 1.326,00;
- 21 – sub. 7 – via della Fattoria n. 6 n. 16 – p. 1 – Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 5 vani - R.C. euro 451,90;
- 21 – sub. 8 – via della Fattoria n. 6 n. 16 – p. 1 – Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 4 vani - R.C. euro 361,52;
- 21 – sub. 9 – via della Fattoria n. 6 n. 16 – p. 2 – Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 7 vani - R.C. euro 632,66;
- 22 – via della Fattoria – p. T – Cat. B/7 - Cl. U - Cons. 448 mc. - R.C. euro 925,49;
- 26 – sub. 1 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 7 vani - R.C. euro 488,05;
- 26 – sub. 2 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 6,5 vani - R.C. euro 453,19;
- 26 – sub. 3 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 9,5 vani - R.C. euro 441,57;
- 27 – sub. 3 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 7 vani - R.C. euro 488,05;
- 28 – sub. 1 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 5 vani - R.C. euro 348,61;
- 28 – sub. 2 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 5 vani - R.C. euro 348,61;
- 28 – sub. 3 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 8 vani - R.C. euro 557,77;
- 28 – sub. 4 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 7 vani - R.C. euro 488,05;
- 28 – sub. 5 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 5 vani - R.C. euro 348,61;
- 28 – sub. 6 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/5 - Cl. 5 - Cons. 5 vani - R.C. euro 348,61;
- 28 – sub. 7 – via della Fattoria n. 6 – p. T – Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 4,5 vani - R.C. euro 244,03;
- 85 – sub. 2 – via della Fattoria n. 6 n. 13 – p. T -1-2 – Cat. A/4 - Cl. 5 - Cons. 7,5 vani - R.C. euro 581,01;

- 85 – sub. 3 – via della Fattoria n. 6 n. 12 – p. 1-2 – Cat. A/4 - Cl. 4 - Cons. 5 vani - R.C. euro 322,79;
- * in parte al Catasto Terreni del Comune di Prato in Fg. 103 dai Mappali:
 - 153 – bosco alto – Cl. 1 – H. 0.12.40 – R.D. euro 2,82 – R.A. euro 0,38;
 - 150 – bosco alto – Cl. 1 – H. 0.12.12 – R.D. euro 2,75 – R.A. euro 0,38;
 - 249 – bosco alto – Cl. 1 – H. 0.00.33 – R.D. euro 0,07 – R.A. euro 0,01;
 - 250 – semin irrig – Cl. 2 – H. 0.45.65 – R.D. euro 33,01 – R.A. euro 23,58;
 - 251 – semin irrig – Cl. 2 – H. 0.07.95 – R.D. euro 5,75 – R.A. euro 4,11;
 - 117 – semin irrig – Cl. 1 – H. 5.28.65 – R.D. euro 491,44 – R.A. euro 327,63;
 - 112 – semin irrig – Cl. 1 – H. 1.75.00 – R.D. euro 136,62 – R.A. euro 108,46
 - 115 – canneto – Cl. 2 – H. 0.37.10 – R.D. euro 11,98 – R.A. euro 7,66;
 - 3 – semin irrig – Cl. 2 – H.1.18.30 – R.D. euro 85,54 – R.A. euro 61,10;
 - 15 – fabb rurale – H. 0.42.00 – senza redditi imponibili;
 - 16 – fabb rurale – H. 0.05.10 – senza redditi imponibili;
 - 19 – fabb rurale – H. 0.08.50 – senza redditi imponibili;
 - 23 – vigneto – Cl. 2 – H. 0.15.50 – R.D. euro 10,81 – R.A. euro 7,20;
 - 24 – semin arbor – Cl. 2 – H. 0.08.20 – R.D. euro 5,08 – R.A. euro 2,54;
 - 27 – sub. 1 – porz rur fp – H. 0.00.00 – senza redditi imponibili;
 - 27 – sub. 2 – porz rur fp – H. 0.00.00 – senza redditi imponibili;
 - 66 – seminativo – Cl. 2 – H. 0.33.20 – R.D. euro 20,58 – R.A. euro 12,00;
 - 88 – fabb rurale – H. 0.00.36 – senza redditi imponibili;
 - 91 – fabb rurale – H. 0.00.30 – senza redditi imponibili;
 - 92 – fabb rurale – H. 0.00.20 – senza redditi imponibili;
 - 93 – fabb rurale – H. 0.00.10 – senza redditi imponibili;
 - 94 – fabb rurale – H. 0.05.80 – senza redditi imponibili;
 - 95 – fabb rurale – H. 0.00.45 – senza redditi imponibili;
 - 252 – bosco alto – Cl. 1 – H. 0.80.14 – R.D. euro 20,69 – R.A. euro 2,48;
 - 253 – bosco alto – Cl. 1 – H. 0.04.40 – R.D. euro 1,14 – R.A. euro 0,14;
 - 254 – semin irrig – Cl. 1 – H. 0.04.88 – R.D. euro 4,54 – R.A. euro 3,02;
 - 255 – semin irrig – Cl. 1 – H. 0.06.82 – R.D. euro 6,34 – R.A. euro 4,23;
 - 25 – corte – H. 0.37.30 - senza redditi imponibili.

Il descritto complesso edilizio è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Sindaco del Comune di Prato domanda di concessione in sanatoria in data 30 giugno 1986, prot. n. 49804, con il pagamento dell'intera oblazione autoliquidata pari a lire 7.314.000 (sette milioni trecentoquattordicimila) effettuato in data 28 giugno 1986 presso l'Ufficio Postale di Poggio a Caiano ricevuta n. 143.

Nel termine di cui all'art. 35, dodicesimo comma, della L. 47/85, il Comune di Prato non ha rilasciato la relativa concessione in sanatoria, non ha richiesto alcuna documentazione integrativa e non ha emesso provvedimento di diniego.

In data 8 aprile 1998 con D.C.C. è stato approvato, relativamente a parte dei beni in oggetto, il relativo Piano di Recupero.

In proposito è stato conseguito nulla osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico artistico e Demo Etnoantropologico delle Province di Firenze, Pistoia e Prato, prot. n. 1401 del 23 gennaio 2003, rilasciato ai sensi dell'art. 23 del già D. Lgs. n. 490/999 (oggi D. Lgs. n. 42/2004).

Successivamente a quanto sopra, a seguito della domanda registrata al P.G. n. 21263 in data 2 aprile 2003 P.E. n. 753/2003 è stato rilasciato permesso a costruire in data 15 marzo 2005.

In data 13 marzo 2006 è stata inviata comunicazione di inizio lavori P.G. n. 17344.

In data 15 maggio 2012 con comunicazione prot. n. 62162/8D è stata dichiarata la decadenza del permesso di costruire P.G. n. 21263 del 2 aprile 2003 per mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I terreni, tutti appartenenti al Foglio 103, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, ricadono totalmente all'interno del Piano Quadro delle Cascine di Tavola e appartengono al subsistema V4

“Le concessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia, Macrolotto - viale della Repubblica, Gorone”, così definito dal Regolamento Urbanistico del novembre 2012.

La tipologia di intervento prevista per i terreni distinti dai Mappali 20, 91, 25, 27, 26, 16, 21, 22, 94, 93, 19, 254, 92, 28, 24, 85, 15, 66, 23, 95, 117, 150, 255, 112, 252, 251, 249, 88, 3, 250 e 253.

Hanno destinazione d’uso Vp 4 (Parchi agricoli) nello schema direttore 4 i terreni distinti dai Mappali 25, 66, 117, 115, 153, 150, 255, 112, 252, 251, 249 e 250.

Hanno destinazione d’uso Vp 2 (parchi bosco) nello schema direttore 4 i terreni distinti dai Mappali 26, 153, 112 e 252.

Hanno destinazione d’uso Vp 3 (Parchi e giardini storici) nello schema direttore 4 i terreni distinti dai Mappali 153, 150, 252 e 3.

Hanno destinazione d’uso Pp (Parcheggi a raso) nello schema direttore 4 i terreni distinti dai Mappali 117 e 115.

Si informa che in data 25/10/2017 la procedura ha concesso il proprio Nulla Osta alla presentazione di un Parere di Fattibilità Urbanistica – a cura e spese del soggetto che ha formulato la **Proposta** – secondo le Linee Guida allegate al presente Disciplinare, in sostanza volto ad ampliare la destinazione d’uso del complesso immobiliare con contestuale previsione di idonee misure di salvaguardia dal rischio idraulico.

Il presente disciplinare regola le modalità della vendita del Lotto Unico ora descritto.

Si rende noto che per il suddetto Lotto Unico è pervenuta in data 12/10/2017 una proposta di acquisto - irrevocabile sino al 28/02/2018 - per il prezzo di euro 1.600.000,00= (unmilione seicentomila/00) da pagarsi entro 90 giorni dall’accettazione dell’offerta, cauzione versata euro 160.000,00= (centosessantamila/00), di seguito per brevità anche la “**Proposta**”.

In esecuzione del Programma di Liquidazione a fronte della predetta offerta – sentiti gli Organi della Procedura - è stato predisposto il presente disciplinare e apposito “Invito a presentare offerte migliorative” alle seguenti condizioni:

PREZZO OFFERTO(BASE D'ASTA): 1.600.000,00 (unmilione seicentomila/00).

Vendita soggetta ad IVA (*trattandosi di beni non ultimati sui quali sono stati iniziati e parzialmente eseguiti interventi di ristrutturazione*).

OFFERTE IN AUMENTO : MINIMO EURO 50.000,00= (cinquantamila/00)

- 2 L’invito ad offrire o un suo estratto, sarà pubblicato sui quotidiani "LA NAZIONE", "IL TIRRENO" "CORRIERE DELLA SERA" e "LA REPUBBLICA".
- 3 L’invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoweb.it e www.tribunale.prato.it, sezione Data Room, Portale dei Fallimenti di Prato e sul portale del Notariato. 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 del Curatore, avanti il Notaio delegato dalla procedura, dott. Francesco D’Ambrosi (il Notaio Incaricato), avente studio 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. All’esame delle offerte sono invitati a partecipare i componenti del Comitato dei creditori cui il presente sarà notificato, oltre al proponente l’acquisto.
- 5 Gli offerenti potranno far pervenire una offerta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:

- mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio incaricato 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'asta;
- 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 incaricato dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'asta, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno;
- mediante registrazione ai fini della redazione dell'offerta in formato digitale – 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 il Notaio incaricato ovvero presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, presentando un valido documento di identità, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'asta, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi perentori.

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio incaricato 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 Incaricato o dal Notaio periferico all'atto del ricevimento dell'offerta. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato od al Notaio periferico 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.

- 6 Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta in formato cartaceo, detta offerta di acquisto dovrà essere inserita in una busta che, a pena di esclusione, deve essere chiusa. Sulla busta dovranno essere apposte sia l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura "Offerta per la vendita 16 febbraio 2018 – Fallimento n. 80/2012 Tribunale di Prato".

Sulla detta busta dovrà essere indicato, a cura del Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome dell'offerente che deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione (né il numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta in formato digitale, esso potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi fallimentari.

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

- A) offerta irrevocabile di acquisto – redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione:

- del numero del fallimento,
 - del nominativo 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, il regime patrimoniale, il proprio recapito telefonico, recapito telefax o indirizzo mail o indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale il curatore potrà 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;
 - del 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;
 - dell'assunzione da parte dell'offerente dell'obbligo di tenere a proprio carico le imposte di legge, le spese di trasferimento, le spese per liberare l'immobile da rifiuti, materiali inquinanti, materiale vario;
 - dell'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare e delle relazioni di stima;
 - dell'espressa dichiarazione di accettazione degli immobili posti in vendita come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella consulenza tecnica depositata, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- B)** fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), 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 "Fallimento n. 80/2012 – Tribunale di Prato", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta, attraverso inserimento nella relativa busta, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Fallimento n. 80/2012 – Tribunale Prato" 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 n. 000103102947 aperto a nome di "Fallimento n. 80/2012 – Tribunale di Prato" presso la filiale di PRATO della Banca UNICREDIT SPA, distinto con il codice IBAN IT 73 W 02008 21506 000103102947 (Codice BIC Swift UNICRITMIG37). Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro il termine di trenta giorni dalla data di apertura delle buste e svolgimento della gara; 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 imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento.
- D)** Gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN su cui il Curatore potrà effettuare la restituzione della cauzione nei casi previsti.

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

E' ammessa 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; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Il Curatore, qualora ritenuto opportuno, potrà richiedere e/o fornire all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine all'offerta.

- 7 Le operazioni d'asta 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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di partecipare alle successive operazioni d'asta, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

- 8 La presenza alle operazioni d'asta degli offerenti e del soggetto che ha formulato la **Proposta** è indispensabile, anche al fine di partecipare, ove ne ricorrono i presupposti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento; gli offerenti che avranno effettuato la registrazione presso un Notaio periferico potranno partecipare all'eventuale gara presso il medesimo Notaio periferico a condizione che abbiano effettuato espressa opzione a far ciò in sede di offerta. 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.

- 9 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte. Nell'invito ad offrire, da pubblicarsi ad opera del Curatore sarà precisato il prezzo offerto, (base d'asta) e l'offerta in aumento. Nell'esame delle offerte saranno applicati i seguenti criteri:

a. In mancanza di ulteriori offerte si procederà ai sensi dei successivi punti 12 e 13 relativamente a quanto oggetto della **Proposta**;

b. in presenza di una o più offerte valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta – ivi compreso il soggetto che ha formulato la **Proposta** - avendo quale base di offerta il maggiore tra i prezzi offerti, con rilanci non inferiori all'importo analiticamente indicato nell'invito a presentare offerte migliorative. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara ovvero all'ultima offerta in aumento valida il Notaio Incaricato indicherà il prezzo offerto dal maggior Offerente quale "la migliore offerta". In mancanza di gara tra gli offerenti ed in caso di parità di offerte si procederà ai sensi dei successivi punti 12 e 13 relativamente a quanto oggetto della **Proposta**

- 10 Il Notaio incaricato 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, di quella che

risulterà essere “la migliore offerta”. Gli offerenti tutti saranno in ogni caso informati tempestivamente dell’esito dell’asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura del Curatore a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento 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.

- 11 Le offerte – segrete o palesi – di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **240 giorni** successivi alla data dell’asta.
- 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 Incaricato dr. Francesco D’Ambrosi entro 90 (novanta) giorni dall’accettazione dell’offerta ovvero dalla sua comunicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura 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 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 asta 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 “Fallimento n. 80/2012 – Tribunale Prato “ da consegnare nelle mani del Curatore almeno due giorni prima la data del rogito, ovvero mediante esibizione di ricevuta di bonifico bancario – confermato dalla banca incaricata – contenente il numero CRO sul c/c bancario intrattenuto dal fallimento, quale innanzi indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo di cauzione.
- 15 L’aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita l’importo corrispondente alle spese relative alla procedura d’asta ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, costo procedura RAN (Rete Aste Notarili), 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.

- 16 La vendita dell’immobile in parola 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 dell'immobile in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura 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. I beni oggetto di vendita 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 la loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

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.

L'immobile sarà liberato 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 L'immobile posto in vendita è assoggettato a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, la aggiudicazione resta condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato e degli enti pubblici territoriali competenti ai sensi del predetto D.Lgs. 42/2004. Si segnala che gli obblighi di notifica alla Soprintendenza competente gravano sull'aggiudicatario/acquirente.
- 18 Si evidenzia che la Soprintendenza dei Beni Architettonici e del Paesaggio competente, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate in merito ai progetti precedentemente autorizzati, ha rappresentato la necessità di predisposizione di un nuovo progetto che tenga conto delle mutate condizioni generali del complesso immobiliare, progetto i cui lavori dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza, previa presentazione di apposita istanza ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del Paesaggio). Si evidenzia altresì che il complesso immobiliare comprende alcuni reperti lignei, costituenti l'antico mulino, attualmente conservati presso una società specializzata su indicazione della Soprintendenza, relativamente ai quali le modalità di conservazione e/o restauro e/o collocazione dovranno essere determinati di concerto con la Soprintendenza stessa nell'ambito del nuovo progetto.
- 19 Si rappresenta che all'interno dell'immobile potrebbero trovarsi rifiuti e/o materiali inquinanti il cui smaltimento ai sensi delle vigenti normative sarà ad esclusivo carico e costo dell'aggiudicatario/acquirente.
- 20 L'immobile sarà liberato da trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli e da ogni altro vincolo con decreto del Giudice Delegato una volta eseguita la vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F.
- 21 La consegna dell'immobile avverrà, nel rispetto del disposto del D.Lgs. 42/2004, all'avveramento della condizione sospensiva relativa al mancato esercizio della prelazione di cui al precedente punto 17.

- 22 Salvo diversa volontà espressa dal Curatore, l'aggiudicatario/acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili presenti nell'immobile al momento della consegna.
- 23 Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dell'immobile, 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.
- 24 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. Il presente disciplinare e l'avviso non costituiscono altresì alcun impegno/obbligo all'accettazione della **Proposta** da parte della Curatela.
- 25 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita. L'immobile può essere visionato previa richiesta da inviare a mezzo mail all'indirizzo: f80.2012prato@pecfallimenti.it. La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà aver luogo, anche alla presenza di un delegato del Curatore, in un'unica data da questi stabilita a suo insindacabile giudizio entro e non oltre 10 (dieci) giorni precedenti alla data fissata per le operazioni di asta; nessun impegno assume la Curatela al di fuori della data fissata.

La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Curatore dr. Fabio Tempestini in Prato (PO) via Pier della Francesca n. 39, presso lo studio del Notaio incaricato dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 ed altresì sui siti web www.fallcoweb.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e sul portale del notariato.

- 26 La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente dell'avviso, del presente disciplinare di vendita, della perizia e degli altri documenti inerenti la procedura e costituisce accettazione delle condizioni della vendita e dello stato complessivo dell'immobile.

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

- 27 L'accesso ai dati dell'immobile 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 all'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.
- 28 Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.

29 Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la Curatela del Fallimento 80/2012 - Tribunale Prato ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs.196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Prato, 4 Dicembre 2017

Il Curatore

Dr. Fabio Tempestini



Allegati:

- *Invito ad offrire*
- *Linee Guida Paru*

