

**TRIBUNALE CIVILE DI PRATO**  
Fallimento n. 128/2019  
Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna  
Curatore: dr. Fabio Tempestini

**VENDITA IMMOBILIARE**

**INVITO A OFFRIRE**

Il sottoscritto dr. Fabio Tempestini - nella qualità di Curatore - in esecuzione del programma di liquidazione approvato il 10 marzo 2021 e dell'autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice Delegato in data 26 marzo 2021 e 9 dicembre 2021 comunica che, nell'ambito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F. finalizzata alla vendita degli immobili della Procedura intestata, è posto in vendita il seguente bene immobile di proprietà della ditta interessata dalla detta Procedura (di seguito l'"Immobile")::

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di complesso immobiliare ubicato in Carmignano (PO), località "Comeana", via Calcinaia n. 36, con destinazione attuale direzionale, già con destinazione a villa padronale per civile abitazione di tipo terra-tetto denominata "Villa Il Loretino", costituito da edificio cinquecentesco a pianta rettangolare con torretta emergente, caratterizzato da interni in stile novecentesco; esso presenta finestre "inginocchiate" sul fronte principale ed una loggia sull'angolo est; esso è disposto su due piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto, con annessa ampia area scoperta sistemata a giardino, costituita da quattordici vani di cui alcuni molto ampi, oltre a servizi igienici ed accessori, così distribuiti ai quattro livelli collegati fra loro da scale interne:

- piano terra/rialzato: ampio soggiorno/ingresso, cucina/pranzo e quattro ambienti destinati a soggiorno, oltre a servizio igienico e ripostiglio sottoscala e disimpegno;

- piano primo: quattro camere da letto, oltre ad ampio guardaroba, cinque disimpegni, quattro servizi igienici e locale lavanderia;

piano secondo/sottotetto: ufficio, vano destinato a soggiorno/sala giochi, oltre a tre locali uso sottotetto e disimpegno vano scale;

- piano seminterrato: tre locali ad uso cantina.


Sono inoltre annessi alla descritta unità immobiliare: a) un'ampia terrazza posta al piano terra e di accesso all'edificio; b) un piccolo terrazzo posto al piano primo sul retro dell'edificio; c) un ampio loggiato al piano primo, posto sul lato sinistro per chi osserva il fabbricato dal prospetto frontale, attualmente adibito, illegittimamente, a locale di soggiorno mediante la chiusura laterale dello stesso con infissi in legno e vetro; d) un ampio resede di proprietà, posto tutto intorno all'edificio e di accesso allo stesso, sul quale insiste una piscina, con i rispettivi accessori, ovvero un'area adibita a parcheggio, avente a sua volta accesso, oltre che dal civico 36 di via Calcinaia, dalla via Consuma.

Completano la proprietà:

- un'unità immobiliare per civile abitazione di tipo "terra-tetto" posta su due livelli, composta di tre vani principali (soggiorno/pranzo con angolo cottura e due camere da letto), oltre a servizio igienico e disimpegno vano scala e piccolo resede di proprietà esclusiva frontale;

- un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito impropriamente ad appartamento uso foresteria), posta al piano terra di una porzione di fabbricato di più ampie dimensioni, composta da un vano principale, oltre a servizio igienico disimpegnato, ripostiglio esterno e piccolo resede di proprietà esclusiva;

- un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito impropriamente ad appartamento uso foresteria), posta al piano primo del fabbricato di cui al punto che precede, composta da un vano principale, oltre a servizio igienico disimpegnato;



- un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito a limonaia e ricovero piante), costituita da una serra in struttura metallica e tamponamenti in vetro, posta sul tergo della villa, della consistenza di circa mq 82 (ottantadue), con annessa un'ampia area scoperta, a cui si accede dalla pubblica via Giordano Bruno;

- quattro appezzamenti di terreno contigui fra loro, aventi una superficie totale di mq 14.207 (quattordicimiladuecentosette), posti in adiacenza alla pertinenza del suddetto fabbricato, insieme alla quale costituiscono, di fatto, l'ampio parco del complesso immobiliare.

- beni mobili, quali arredi, attrezzature da interno e da giardino di pertinenza dell'immobile, descritti nell'inventario redatto ex art. 87 L.F. e pubblicato, per estratto, unitamente al presente disciplinare.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 1.326 (milletrecentoventisei), calcolata come segue:

VILLA + TERRENI.....	= mq. 1.141,00
APPARTAMENTO.....	= mq. 97,00
MAGAZZINO PIANO TERRA.....	= mq. 24,00
MAGAZZINO PIANO PRIMO.....	= mq. 19,00
<u>MAGAZZINO "LIMONAIA".....</u>	<u>= mq. 45,00</u>
TOTALE .....	= mq. 1.326,00

Il complesso immobiliare suddescritto risulta censito in parte al C.F. del Comune di Carmignano in **Fg. 30**:

**\*Mapp. 38 - sub. 506** - via Calcinaia n. 36, p. S1-T-1-2 - Cat. A/10 - Cl. U - Cons. 35 vani - Sup. Cat. mq. 1363 - R.C. euro 15.093,45, giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per fusione-ampliamento e ristrutturazione reg.ta al n. 1075/2002 del 17 aprile 2002 (prot. n. 37324) e successiva variazione d'ufficio reg.ta al n. 37324/2002 del 17 aprile 2002 in atti dal 7 agosto 2002 (prot. n. 76998) e variazione per sent. comm. trib. prov. di Prato reg.ta al n. 8137/2005 del 27 luglio 2005 (prot. n. PO0050985), quanto all'unità ad uso direzionale;

**\*Mapp. 38 - sub. 507** - via Calcinaia n. 36, p. T-1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. 5 vani - Sup. Cat. mq. 100 - R.C. euro 555,19 (conferma classamento rendita proposta - D.M. 701/94), giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per fusione-ampliamento e ristrutturazione reg.ta al n. 1075/2002 del 17 aprile 2002 (prot. n. 37324) e successiva variazione d'ufficio reg.ta al n. 37324/2002 del 17 aprile 2002 in atti dal 7 agosto 2002 (prot. n. 76999), quanto all'unità ad uso residenziale;

**\*Mapp. 39 - sub. 1** - via Calcinaia, p. T - Cat. C/2 - Cl. 5 - Cons. mq. 30 - Sup. Cat. mq. 36 - R.C. euro 131,70 (classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94), giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per ultimazione fabbricato reg.ta al n. 582/2008 del 19 novembre 2008 (prot. n. PO0147997) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 10478/2009 del 17 novembre 2009 (prot. n. PO0133892), quanto all'unità ad uso deposito;

**\*Mapp. 39 - sub. 3** - via Calcinaia, p. T-1 - Cat. C/2 - Cl. 5 - Cons. mq. 25 - Sup. Cat. mq. 32 - R.C. euro 109,75 (classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94), giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per ultimazione fabbricato reg.ta al n. 582/2008 del 19 novembre 2008 (prot. n. PO0147997) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 10478/2009 del 17 novembre 2009 (prot. n. PO0133892), quanto all'unità ad uso deposito;

**\*Mapp. 987** - via G. Bruno snc, p. T - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. mq. 82 - Sup. Cat. mq. 189 - R.C. euro 249,86 (classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94), giusta variazione del 10 novembre 2021 in atti dal 10 novembre 2021 (prot. n. PO0030247), quanto all'unità ad uso deposito;

ed in parte al C.T. del Comune di Carmignano in **Fg. 30**:

**\* Mapp. 40** - Ha 1.15.30 - semin arbor - Cl. 3 - R.D. euro 38,71 - R.A. euro 26,80;

**\* Mapp. 511** - Ha 0.16.40 - semin arbor - Cl. 3 - R.D. euro 5,51 - R.A. euro 3,81;

**\* Mapp. 518** - Ha 0.10.25 - seminativo - Cl. 3 - R.D. euro 3,18 - R.A. euro 2,65;

**\* Mapp. 540** - Ha 0.09.12 - semin arbor - Cl. 3 - R.D. euro 3,06 - R.A. euro 2,12;

Conformità catastale: dalla relazione del C.T.U. si rileva che:

- le planimetrie catastali non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi, soprattutto per la maggiore difformità che caratterizza l'unità immobiliare principale, ovvero la trasformazione dell'ampio loggiato

posto al piano primo sul lato est della costruzione, in locale abitabile mediante la sua chiusura perimetrale con ampi infissi in legno e vetro; tuttavia per questa difformità, non sanabile, si prevede la rimessa in pristino che quindi ristabilirebbe la piena conformità catastale che, pertanto, rimarrebbe solo viziata da lievi modifiche interne e prospettiche che però non determinerebbero una variazione dei dati censuari; in ogni caso le dette planimetrie sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;

- la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento ai Mappali 38, 39 e 987 del Fg. 30 è coerente con lo stato dei luoghi ed esse sono correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Carmignano a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui";

- la superficie catastale del Mappale 518 risulta essere errata, presumibilmente per un errore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio; infatti, la superficie della particella, così come rilevata sulla mappa, non è mq 1.025, bensì 125;

- a livello catastale la proprietà effettiva recintata ingloba attualmente, sul suo lato nord, anche un troncone della vecchia Strada Vicinale della Torre. Premesso che l'acquisizione della porzione di strada appare ormai usucapita nei fatti, si ritiene che si debba procedere presso l'Amministrazione Comunale alla richiesta di procedura di retrocessione dei vecchi sedimi di detta strada, dall'uso pubblico all'uso privato, incorporando, anche formalmente a mezzo di una specifica delibera comunale, l'effettiva proprietà degli stessi nel patrimonio della società fallita.

Stato di manutenzione e conservazione: ottime condizioni di manutenzione e conservazione senza segni di cedimento o sofferenza strutturale e con caratteristiche costruttive e finiture di livello alto e di pregio.

Stato occupazionale: occupato da terzi con regolare contratto di locazione con decorrenza dal 1° ottobre 2018 e termine al 30 settembre 2024, prorogabile per ulteriori sei anni: canone annuo euro 24.000,00 oltre a IVA di legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate.

Il conduttore si è impegnato al rilascio dell'immobile libero da persone e cose, a richiesta della Curatela, da eseguirsi entro e non oltre 9 mesi dalla data di aggiudicazione e, comunque, entro e non oltre 6 mesi dalla registrazione dell'atto di trasferimento.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il complesso immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967, ovvero all'anno 1942. Successivamente, l'intero complesso in parola è stato oggetto di ristrutturazione in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 8906, rilasciata in data 5 settembre 1974 – per il rifacimento del tetto della villa;
- Licenza Edilizia n. 151/74 del 6 settembre 1974, rilasciata a seguito di domanda del 17 luglio 1974 – per modifiche interne all'edificio di minori dimensioni;
- Licenza Edilizia n. 195/74 del 18 novembre 1974, rilasciata a seguito di domanda del 7 ottobre 1974 – per restauro e modifiche della villa;
- Concessione Edilizia n. 79/77 del 20 giugno 1977, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 3353 del 16 aprile 1977 – per la realizzazione di una recinzione in muratura e cancelli in ferro;
- Concessione Edilizia n. 331/77 del 3 giugno 1977 – per la realizzazione della recinzione;
- Relazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/85, prot. n. 6784 del 13 giugno 1985 – per modifiche e difformità rispetto alle licenze n. 151/74 e 195/74 (Pratica 28/85);
- Autorizzazione Edilizia n. 33/A/86 del 22 dicembre 1986, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 14494 del 4 dicembre 1986 – per la costruzione dello scannafosso;
- Autorizzazione Edilizia n. 48/A/87 del 23 luglio 1987, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 8820 del 7 luglio 1987 – per il completamento della recinzione esistente con paletti in ferro e rete metallica;
- Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, volta a sanare alcune difformità inerenti accessori esterni alla ex villa padronale, inoltrata al Comune di Carmignano in data 30 giugno 1987, protocollo n. 8560, n. d'ordine 1271, per la quale è stato provveduto al pagamento dell'intera oblazione dovuta, presso l'Ufficio Postale di Poggio a Caiano con versamento n. 480 in data 29 giugno 1987 per l'importo di lire 767.000 e all'integrazione documentale in data 30 novembre 2020 (la pratica è in corso di rilascio);
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 20 settembre 1993 a seguito di istanza prot. n. 1008193 del 19 luglio 1993 (Pratica n. 67/93) – per sanare l'ampliamento dello scannafosso;

- Concessione Edilizia rilasciata in data 13 aprile 1995 a seguito di istanza del 5 febbraio 1994 (Pratica n. 17/94) – per la deruralizzazione e il frazionamento dell’edificio di minori dimensioni;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 14182 del 3 agosto 1996 (P.E. n. 167/96) – per modifiche interne ed esterne al fabbricato di minori dimensioni;
- Concessione Edilizia per variante in corso d’opera alla P.E. n. 17/94, rilasciata in data 24 luglio 1997 a seguito di istanza del 14 settembre 1996 (P.E. n. 92/96) – per modifiche interne ed esterne al magazzino posto ai piani terra e primo;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 10146 del 2 agosto 1997 (P.E. n. 91/97) – per il cambio di destinazione d’uso della villa da residenziale a direzionale;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 14782 del 29 novembre 1997 (P.E. n. 127/97) – per la chiusura di veranda a carattere stagionale;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 14783 del 29 novembre 1997 (P.E. n. 128/97) – per la sistemazione delle aree esterne, adeguamento della recinzione e spostamento dell’ingresso principale;
- Relazione tecnica asseverata, ai sensi dell’art. 26 della Legge n. 47/85, del 31 gennaio 1998 (Pratica 28/98) – per diversa distribuzione degli spazi interni alla villa;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 8839 del 30 luglio 1998 (Pratica n. 98/98) – per modifiche interne e riadattamento di alcune aperture, ovvero realizzazione scala interna “a chiocciola” e cambio di destinazione di uso del piano terra del fabbricato di minori dimensioni;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 8840 del 30 luglio 1998 – per lievi modifiche, costruzione di pergolato al locale spogliatoio e formazione di piattaforma con sottostante locale tecnico;
- Autorizzazione Edilizia n. 19 del 3 ottobre 2001, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 4479 del 6 aprile 2000 (Pratica Edilizia n. 402/2000) – per la realizzazione della vasca prospiciente il fronte principale;
- Permesso di Costruire n. 22 del 21 aprile 2005, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 4599 del 1 aprile 2004 (P.E. n. 17/2004) – per la realizzazione di limonaia.

Si precisa che alla data del 5 agosto 2022 l’aera distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 30 Mapp. 38, 39, 987, 40, 511, 518, 540, è classificata come segue:

- \* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 38 (parte): R1b – AREE DELLA RESIDENZA – Aree sufficientemente integre (di cui all’art. 28.2 del vigente R.U.C.);
  - \* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 38 (parte), 39, 987 (parte): V2 – AREE DI VERDE PRIVATO - Giardini storici e/o pertinenze di particolare pregio paesistico (di cui all’art. 28.6 del vigente R.U.C.);
  - \* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 987 (parte): V3 - AREE DI VERDE PRIVATO – Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati (di cui all’art. 28.6 del vigente R.U.C.);
  - \* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 40, 511, 518, 540: V2 – AREE DI VERDE PRIVATO - Giardini storici e/o pertinenze di particolare pregio paesistico (di cui all’art. 28.6 del vigente R.U.C.);
- Per essa valgono inoltre tutte le pertinenti norme e prescrizioni contenute nel RUC vigente ex deliberazione del Consiglio Comunale N. 56 del 20/12/2019 e approvata con delibera C.C. n. 1/2021.

Conformità urbanistica: dalla relazione del C.T.U. si rileva:

- la illegittima chiusura a carattere permanente della loggia al piano primo del fabbricato principale, tramite infissi in legno e vetro;
- che molti dei lavori di cui alle pratiche sopracitate sono stati realizzati, volta per volta, solo parzialmente, o con lievi difformità, senza che fosse presentata una fine lavori con dei grafici che raffigurassero lo stato effettivamente realizzato. Per conformarsi allo stato legittimato occorrerà richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell’art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.
- che nonostante la destinazione direzionale dell’unità immobiliare, essa è conformata come una civile abitazione e di fatto può essere facilmente utilizzata in tal senso in quanto provvista di tutti i requisiti abitativi necessari, ovvero adeguati servizi igienico-sanitari, cucina/angolo cottura e vani che tranquillamente possono essere, e sono stati, utilizzati come camere da letto. La destinazione direzionale appare giustificata dall’uso fattone dalla società fallita promiscuo fra quello direzionale e/o di rappresentanza aziendale, ovvero di normale residenza, atta all’accoglimento anche di eventuali ospiti quali clienti e/o fornitori.

Impianti: impianto elettrico in buono stato di conservazione e funzionante - impianto di riscaldamento in normale stato di manutenzione. Impianti sprovvisti di certificazione di conformità.

A.P.E.: le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica.



**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.711.500,00 + EURO 8.560,00 BENI MOBILI. TOT. EURO 2.720.060,00**

**OFFERTA MINIMA: EURO 2.040.045,00**

**OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 21 FEBBRAIO 2023 alle ore 12.00**

**ESAME OFFERTE: 22 FEBBRAIO 2023 ore 10.00**

**TRATTAMENTO FISCALE VENDITA:**

**\* unità principale a destinazione direzionale e tre unità ad uso deposito: art. 10 comma 1<sup>^</sup> n. 8-ter del D.P.R. 633/1972;**

**\* unità ad uso residenziale ed i terreni: imposta di registro in misura proporzionale, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.**

**COMMISSIONI DI VENDITA ABILIO SPA (già NEPIX SRL) e RAN (RETE ASTE NOTARILI): calcolata per scaglioni sul valore di aggiudicazione secondo i parametri indicati al punto 17) del Disciplinare di vendita.**

**NOTAIO BANDITORE DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: DR. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato, viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10 - fax. 0574/511942 -mail fdambrosi@notariato.it;**

L'Immobile succitato è meglio descritto nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione, salvo quanto sopra precisato per l'aera distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 30 Mapp. 38, 39, 987, 40, 511, 518, 540- redatta dal geometra Giacomo Gacci.

I beni mobili di pertinenza dell'immobile sono dettagliati nell'inventario redatto ex art. 87 L.F., allegato.

I suddetti documenti sono consultabili presso:

\* lo studio del dr. Fabio Tempestini in Prato, via Pier della Francesca n. 39;

\* lo studio del Notaio dr. Francesco D'Ambrosi in Prato, via della Repubblica n. 276;

\* i siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.fallcoveb.it](http://www.fallcoveb.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul Portale degli Avvisi Notarili del Notariato e sul Portale delle Vendite Pubbliche;

\* i siti internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) e i portali dedicati alle vendite da procedure concorsuali a cura di ABILIO SPA.

## **IL CURATORE**

**invita**

gli interessati all'acquisto dei beni sopra descritti a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il 21 febbraio 2023, nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel presente "invito ad offrire" e nel "disciplinare di vendita" allegato.

**Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita**

**(analiticamente specificate nel disciplinare di vendita)**

A) Gli interessati all'acquisto 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 nel giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00;
- offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dell'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

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 bollo in formato cartaceo** deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta per la vendita del 22 febbraio 2023 - FALL. n. 128/2019 - Tribunale di Prato". Resterà a cura del Notaio 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 resta ad esclusivo rischio del mittente.

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

- 1) 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 o 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;



- \* l'impegno a versare ad ABILIO SPA e a RAN (Rete Aste Notarili) la commissione d'asta nella misura prevista al punto 17 del Disciplinare di vendita;
  - \* estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
  - \* eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;
- 2) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero 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 dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
  - 3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore della Procedura 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 "Fallimento Le Bonitas Spa in liquidazione" 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. 434831 aperto a nome di "Fallimento Le Bonitas Spa in liquidazione" presso la filiale di Prato di Chianti Banca C.C. - S.C., distinto con il Codice IBAN IT 83 I 08673 21500 00000 0434831 (Codice BIC/Swift ICRAITRRIP0). Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico 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;
  - 4) gli estremi del proprio conto corrente 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 del medesimo conto corrente dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito ad offrire e nel 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.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare effettuata da procuratore legale; 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 richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

**B) L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276, il **giorno 22 febbraio 2023 alle ore 10.00**; in tale luogo e data il Notaio procederà dinanzi agli intervenuti all'esame delle**



offerte di acquisto ed allo svolgimento dell'eventuale gara; 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.

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, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

C) In presenza di più offerte valide sarà effettuata la gara tra gli offerenti dove l'offerta minima in aumento per ogni rilancio sarà pari ad euro 10.000,00=.

D) Nel caso in cui l'unica offerta presentata o quella che risulterà più alta a seguito dello svolgimento della gara sia di importo inferiore al prezzo base, l'aggiudicazione sarà in ogni caso subordinata all'autorizzazione del Comitato dei Creditori della procedura.

E) Gli immobili possono essere visionati previa richiesta scritta inviata a mezzo mail all'indirizzo [f128.2019prato@pecfallimenti.it](mailto:f128.2019prato@pecfallimenti.it).

Le attività di vendita relative al presente avviso sono in ogni caso regolate da quanto indicato nel **“Disciplinare per la vendita degli immobili acquisiti al Fall. n. 128/2019”**, consultabile presso:

\* lo studio del dr. Fabio Tempestini, in Prato, via Pier della Francesca n. 39;

\* lo studio del Notaio dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276;

\* i siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), il Portale delle Vendite Pubbliche ed il Portale degli Avvisi Notarili del Notariato;

e che si intende qui integralmente riportato.

Prato, 15 settembre 2022

Il Curatore

dr. Fabio Tempestini





**TRIBUNALE CIVILE DI PRATO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*

**Fallimento n. 128/2019**

Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna

Curatore: dr. Fabio Tempestini

\*\*\*

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA**  
**DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALL. N. 128/2019**  
**TRIBUNALE DI PRATO**

\*\*\*

- 1 Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 128/2019 - Tribunale di Prato (la **Procedura**), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Disciplinare di Vendita" regola le attività volte all'alienazione dell'immobile di seguito elencato già distinto nel LOTTO UNICO di vendita:

**DESCRIZIONE IMMOBILE**  
(di seguito l' "Immobile").

LOTTO UNICO: Piena proprietà di complesso immobiliare ubicato in Carmignano (PO), località "Comeana", via Calcinaia n. 36, con destinazione attuale direzionale, già con destinazione a villa padronale per civile abitazione di tipo terra-tetto denominata "Villa Il Loretino", costituito da edificio cinquecentesco a pianta rettangolare con torretta emergente, caratterizzato da interni in stile novecentesco; esso presenta finestre "inginocchiate" sul fronte principale ed una loggia sull'angolo est; esso è disposto su due piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto, con annessa ampia area scoperta sistemata a giardino, costituita da quattordici vani di cui alcuni molto ampi, oltre a servizi igienici ed accessori, così distribuiti ai quattro livelli collegati fra loro da scale interne:

- piano terra/rialzato: ampio soggiorno/ingresso, cucina/pranzo e quattro ambienti destinati a soggiorno, oltre a servizio igienico e ripostiglio sottoscala e disimpegno;

- piano primo: quattro camere da letto, oltre ad ampio guardaroba, cinque disimpegni, quattro servizi igienici e locale lavanderia;

piano secondo/sottotetto: ufficio, vano destinato a soggiorno/sala giochi, oltre a tre locali uso sottotetto e disimpegno vano scale;

- piano seminterrato: tre locali ad uso cantina.

Sono inoltre annessi alla descritta unità immobiliare: a) un'ampia terrazza posta al piano terra e di accesso all'edificio; b) un piccolo terrazzo posto al piano primo sul retro dell'edificio; c) un ampio loggiato al piano primo, posto sul lato sinistro per chi osserva il fabbricato dal prospetto frontale, attualmente adibito, illegittimamente, a locale di soggiorno mediante la chiusura laterale dello stesso con infissi in legno e vetro; d) un ampio resede di proprietà, posto tutto intorno all'edificio e di accesso allo stesso, sul quale insiste una piscina, con i rispettivi accessori, ovvero un'area adibita a parcheggio, avente a sua volta accesso, oltre che dal civico 36 di via Calcinaia, dalla via Consuma.

Completano la proprietà:



- un'unità immobiliare per civile abitazione di tipo "terra-tetto" posta su due livelli, composta di tre vani principali (soggiorno/pranzo con angolo cottura e due camere da letto), oltre a servizio igienico e disimpegno vano scala e piccolo resede di proprietà esclusiva frontale;
- un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito impropriamente ad appartamento uso foresteria), posta al piano terra di una porzione di fabbricato di più ampie dimensioni, composta da un vano principale, oltre a servizio igienico disimpegnato, ripostiglio esterno e piccolo resede di proprietà esclusiva;
- un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito impropriamente ad appartamento uso foresteria), posta al piano primo del fabbricato di cui al punto che precede, composta da un vano principale, oltre a servizio igienico disimpegnato;
- un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito a limonaia e ricovero piante), costituita da una serra in struttura metallica e tamponamenti in vetro, posta sul tergo della villa, della consistenza di circa mq 82 (ottantadue), con annessa un'ampia area scoperta, a cui si accede dalla pubblica via Giordano Bruno;
- quattro appezzamenti di terreno contigui fra loro, aventi una superficie totale di mq 14.207 (quattordicimiladuecentosette), posti in adiacenza alla pertinenza del suddetto fabbricato, insieme alla quale costituiscono, di fatto, l'ampio parco del complesso immobiliare.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 1.326 (milletrecentoventisei), calcolata come segue:

VILLA + TERRENI.....	= mq. 1.141,00
APPARTAMENTO.....	= mq. 97,00
MAGAZZINO PIANO TERRA.....	= mq. 24,00
MAGAZZINO PIANO PRIMO.....	= mq. 19,00
<u>MAGAZZINO "LIMONAIA".....</u>	<u>= mq. 45,00</u>
TOTALE .....	= mq. 1.326,00

- beni mobili, quali arredi, attrezzature da interno e da giardino di pertinenza dell'immobile, descritti nell'inventario redatto ex art. 87 L. F. e pubblicato, per estratto, unitamente al presente disciplinare.

Il complesso immobiliare sopra descritto risulta censito in parte al C.F. del Comune di Carmignano in **Fig. 30**:

**\*Mapp. 38 - sub. 506** - via Calcinaia n. 36, p. S1-T-1-2 - Cat. A/10 - Cl. U - Cons. 35 vani - Sup. Cat. mq. 1363 - R.C. euro 15.093,45, giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per fusione-ampliamento e ristrutturazione reg.ta al n. 1075/2002 del 17 aprile 2002 (prot. n. 37324) e successiva variazione d'ufficio reg.ta al n. 37324/2002 del 17 aprile 2002 in atti dal 7 agosto 2002 (prot. n. 76998) e variazione per sent. comm. trib. prov. di Prato reg.ta al n. 8137/2005 del 27 luglio 2005 (prot. n. PO0050985), quanto all'unità ad uso direzionale;

**\*Mapp. 38 - sub. 507** - via Calcinaia n. 36, p. T-1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. 5 vani - Sup. Cat. mq. 100 - R.C. euro 555,19 (conferma classamento rendita proposta - D.M. 701/94), giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per fusione-ampliamento e ristrutturazione reg.ta al n. 1075/2002 del 17 aprile 2002 (prot. n. 37324) e successiva variazione d'ufficio reg.ta al n. 37324/2002 del 17 aprile 2002 in atti dal 7 agosto 2002 (prot. n. 76999), quanto all'unità ad uso residenziale;

**\*Mapp. 39 - sub. 1** - via Calcinaia, p. T - Cat. C/2 - Cl. 5 - Cons. mq. 20 - Sup. Cat. mq. 30 - R.C. euro 131,70 (classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94), giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per ultimazione fabbricato reg.ta al n. 582/2008 del 19 novembre 2008 (prot. n. PO0147997) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 10478/2009 del 17 novembre 2009 (prot. n. PO0133892), quanto all'unità ad uso deposito;



\***Mapp. 39 - sub. 3** - via Calcinaia, p. T-1 - Cat. C/2 - Cl. 5 - Cons. mq. 25 - Sup. Cat. mq. 32 - R.C. euro 109,75 (classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94), giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per ultimazione fabbricato reg.ta al n. 582/2008 del 19 novembre 2008 (prot. n. PO0147997) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 10478/2009 del 17 novembre 2009 (prot. n. PO0133892), quanto all'unità ad uso deposito;

\***Mapp. 987** - via G. Bruno snc, p. T - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. mq. 82 - Sup. Cat. mq. 189 - R.C. euro 249,86 (classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94), giusta variazione del 10 novembre 2021 in atti dal 10 novembre 2021 (prot. n. PO0030247), quanto all'unità ad uso deposito;

ed in parte al C.T. del Comune di Carmignano in **Fg. 30**:

\* **Mapp. 40** - Ha 1.15.30 - semin arbor - Cl. 3 - R.D. euro 38,71 - R.A. euro 26,80;

\* **Mapp. 511** - Ha 0.16.40 - semin arbor - Cl. 3 - R.D. euro 5,51 - R.A. euro 3,81;

\* **Mapp. 518** - Ha 0.10.25 - seminativo - Cl. 3 - R.D. euro 3,18 - R.A. euro 2,65;

\* **Mapp. 540** - Ha 0.09.12 - semin arbor - Cl. 3 - R.D. euro 3,06 - R.A. euro 2,12.

Conformità catastale: dalla relazione del C.T.U. si rileva che:

- le planimetrie catastali non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi, soprattutto per la maggiore difformità che caratterizza l'unità immobiliare principale, ovvero la trasformazione dell'ampio loggiato posto al piano primo sul lato est della costruzione, in locale abitabile mediante la sua chiusura perimetrale con ampi infissi in legno e vetro; tuttavia per questa difformità, non sanabile, si prevede la rimessa in pristino che quindi ristabilirebbe la piena conformità catastale che, pertanto, rimarrebbe solo viziata da lievi modifiche interne e prospettiche che però non determinerebbero una variazione dei dati censuari; in ogni caso le dette planimetrie sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;

- la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento ai Mappali 38, 39 e 987 del Fg. 30 è coerente con lo stato dei luoghi ed esse sono correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Carmignano a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui;

- la superficie catastale del Mappale 518 risulta essere errata, presumibilmente per un errore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio; infatti, la superficie della particella, così come rilevata sulla mappa, non è mq 1.025, bensì 125;

- a livello catastale la proprietà effettiva recintata ingloba attualmente, sul suo lato nord, anche un troncone della vecchia Strada Vicinale della Torre. Premesso che l'acquisizione della porzione di strada appare ormai usucapita nei fatti, si ritiene che si debba procedere presso l'Amministrazione Comunale alla richiesta di procedura di retrocessione dei vecchi sedimi di detta strada, dall'uso pubblico all'uso privato, incorporando, anche formalmente a mezzo di una specifica delibera comunale, l'effettiva proprietà degli stessi nel patrimonio della società fallita.

Stato di manutenzione e conservazione: ottime condizioni di manutenzione e conservazione senza segni di cedimento o sofferenza strutturale e con caratteristiche costruttive e finiture di livello alto e di pregio.

Stato occupazionale: occupato da terzi con regolare contratto di locazione con decorrenza dal 1° ottobre 2018 e termine al 30 settembre 2024, prorogabile per ulteriori sei anni: canone annuo euro 24.000,00 oltre a IVA di legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate.

Il conduttore si è impegnato al rilascio dell'immobile libero da persone e cose, a richiesta della Curatela, da eseguirsi entro e non oltre 9 mesi dalla data di aggiudicazione e, comunque, entro e non oltre 6 mesi dalla registrazione dell'atto di trasferimento.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il complesso immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967, ovvero all'anno 1942. Successivamente, l'intero complesso in parola è stato oggetto di ristrutturazione in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 8906, rilasciata in data 5 settembre 1974 – per il rifacimento del tetto della villa;
- Licenza Edilizia n. 151/74 del 6 settembre 1974, rilasciata a seguito di domanda del 17 luglio 1974 – per modifiche interne all'edificio di minori dimensioni;
- Licenza Edilizia n. 195/74 del 18 novembre 1974, rilasciata a seguito di domanda del 7 ottobre 1974 – per restauro e modifiche della villa;

- Concessione Edilizia n. 79/77 del 20 giugno 1977, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 3353 del 16 aprile 1977 – per la realizzazione di una recinzione in muratura e cancelli in ferro;
- Concessione Edilizia n. 331/77 del 3 giugno 1977 – per la realizzazione della recinzione;
- Relazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/85, prot. n. 6784 del 13 giugno 1985 – per modifiche e difformità rispetto alle licenze n. 151/74 e 195/74 (Pratica 28/85);
- Autorizzazione Edilizia n. 33/A/86 del 22 dicembre 1986, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 14494 del 4 dicembre 1986 – per la costruzione dello scannafosso;
- Autorizzazione Edilizia n. 48/A/87 del 23 luglio 1987, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 8820 del 7 luglio 1987 – per il completamento della recinzione esistente con paletti in ferro e rete metallica;
- Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, volta a sanare alcune difformità inerenti accessori esterni alla ex villa padronale, inoltrata al Comune di Carmignano in data 30 giugno 1987, protocollo n. 8560, n. d'ordine 1271, per la quale è stato provveduto al pagamento dell'intera oblazione dovuta, presso l'Ufficio Postale di Poggio a Caiano con versamento n. 480 in data 29 giugno 1987 per l'importo di lire 767.000 e all'integrazione documentale in data 30 novembre 2020 (la pratica è in corso di rilascio);
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 20 settembre 1993 a seguito di istanza prot. n. 1008193 del 19 luglio 1993 (Pratica n. 67/93) – per sanare l'ampliamento dello scannafosso;
- Concessione Edilizia rilasciata in data 13 aprile 1995 a seguito di istanza del 5 febbraio 1994 (Pratica n. 17/94) – per la deruralizzazione e il frazionamento dell'edificio di minori dimensioni;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 14182 del 3 agosto 1996 (P.E. n. 167/96) – per modifiche interne ed esterne al fabbricato di minori dimensioni;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera alla P.E. n. 17/94, rilasciata in data 24 luglio 1997 a seguito di istanza del 14 settembre 1996 (P.E. n. 92/96) – per modifiche interne ed esterne al magazzino posto ai piani terra e primo;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 10146 del 2 agosto 1997 (P.E. n. 91/97) – per il cambio di destinazione d'uso della villa da residenziale a direzionale;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 14782 del 29 novembre 1997 (P.E. n. 127/97) – per la chiusura di veranda a carattere stagionale;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 14783 del 29 novembre 1997 (P.E. n. 128/97) – per la sistemazione delle aree esterne, adeguamento della recinzione e spostamento dell'ingresso principale;
- Relazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85, del 31 gennaio 1998 (Pratica 28/98) – per diversa distribuzione degli spazi interni alla villa;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 8839 del 30 luglio 1998 (Pratica n. 98/98) – per modifiche interne e riadattamento di alcune aperture, ovvero realizzazione scala interna “a chiocciola” e cambio di destinazione di uso del piano terra del fabbricato di minori dimensioni;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 8840 del 30 luglio 1998 – per lievi modifiche, costruzione di pergolato al locale spogliatoio e formazione di piattaforma con sottostante locale tecnico;
- Autorizzazione Edilizia n. 19 del 3 ottobre 2001, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 4479 del 6 aprile 2000 (Pratica Edilizia n. 402/2000) – per la realizzazione della vasca prospiciente il fronte principale;
- Permesso di Costruire n. 22 del 21 aprile 2005, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 4599 del 1 aprile 2004 (P.E. n. 17/2004) – per la realizzazione di limonaia.

Si precisa che alla data del 5 agosto 2022 l'aera distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 30 Mapp. 38, 39, 987, 40, 511, 518, 540, è classificata come segue:

\* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 38 (parte): R1b – AREE DELLA RESIDENZA – Aree sufficientemente integre (di cui all'art. 28.2 del vigente R.U.C.);

\* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 38 (parte), 39, 987 (parte): V2 – AREE DI VERDE PRIVATO - Giardini storici e/o pertinenze di particolare pregio paesistico (di cui all'art. 28.6 del vigente R.U.C.);

- \* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 987 (parte): V3 - AREE DI VERDE PRIVATO – Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati (di cui all'art. 28.6 del vigente R.U.C.);
- \* Foglio di mappa n. 30, particelle nn.: 40, 511, 518, 540: V2 – AREE DI VERDE PRIVATO - Giardini storici e/o pertinenze di particolare pregio paesistico (di cui all'art. 28.6 del vigente R.U.C.); Per essa valgono inoltre tutte le pertinenti norme e prescrizioni contenute nel RUC vigente ex deliberazione del Consiglio Comunale N. 56 del 20/12/2019 e approvata con delibera C.C. n. 1/2021.

Conformità urbanistica: dalla relazione del C.T.U. si rileva:

- la illegittima chiusura a carattere permanente della loggia al piano primo del fabbricato principale, tramite infissi in legno e vetro;
- che molti dei lavori di cui alle pratiche sopracitate sono stati realizzati, volta per volta, solo parzialmente, o con lievi difformità, senza che fosse presentata una fine lavori con dei grafici che raffigurassero lo stato effettivamente realizzato. Per conformarsi allo stato legittimato occorrerà richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.
- che nonostante la destinazione direzionale dell'unità immobiliare, essa è conformata come una civile abitazione e di fatto può essere facilmente utilizzata in tal senso in quanto provvista di tutti i requisiti abitativi necessari, ovvero adeguati servizi igienico-sanitari, cucina/angolo cottura e vani che tranquillamente possono essere, e sono stati, utilizzati come camere da letto. La destinazione direzionale appare giustificata dall'uso fattone dalla società fallita promiscuo fra quello direzionale e/o di rappresentanza aziendale, ovvero di normale residenza, atta all'accogliimento anche di eventuali ospiti quali clienti e/o fornitori.

Impianti: impianto elettrico in buono stato di conservazione e funzionante - impianto di riscaldamento in normale stato di manutenzione. Impianti sprovvisti di certificazione di conformità.

A.P.E.: le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

L'Immobile oggetto di vendita è meglio e più esattamente descritto in ogni sua 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, salvo quanto sopra precisato per l'aerea distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 30 Mapp. 38, 39, 987, 40, 511, 518, 540.

I beni mobili di pertinenza dell'immobile sono dettagliati nell'inventario redatto ex art. 87 L.F. allegato, per estratto, al presente disciplinare.

- 2 La Procedura intende alienare esclusivamente l'Immobile e i relativi beni mobili di pertinenza indicati nel relativo Invito ad offrire.
- 3 L'Invito ad offrire o un suo estratto sarà pubblicato su quotidiano nazionale a discrezione della Curatela.
- 4 L'Invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), sezione Data Room, Portale delle Vendite Pubbliche e Portale degli Avvisi Notarili. 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.
- 5 L'Invito ad offrire o un suo estratto sarà pubblicato anche sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.quimmio.it](http://www.quimmio.it) ed inserito nel network di portali dedicati alle vendite da procedure concorsuali, a cura della società specializzata ABILIO SPA (già Neprix Srl.).
- 6 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza del Curatore, avanti il Notaio delegato dalla procedura, dott. FRANCESCO D'AMBROSI (il Notaio Banditore), presso lo studio di quest'ultimo in Prato,



viale della Repubblica n. 276, tel. 0574/574609-574610, fax 0574/511942, e-mail: fdambrosi@notariato.it, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'Invito ad offrire.

- 7 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 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 dr. Francesco D'Ambrosi nel giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte dalle ore 9,00 alle ore 12,00.
  - offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dell'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

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** deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta per la vendita del 22 febbraio 2023 - Fall. n. 128/2019 - Tribunale di Prato". Resterà a cura del Notaio 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 resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. Nulla potrà essere imputato al Notaio 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.

**L'offerta in formato digitale** potrà essere formalizzata utilizzando una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

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 o dell'unito civilmente e qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente 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 o 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;
  - \* l'impegno a versare ad ABILIO SPA e a RAN (Rete Aste Notarili) la commissione d'asta nella misura prevista al successivo punto 17;
  - \* 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 soggetto offerente sia società soggetta ad 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 dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
- C) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore della Procedura 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 "Fallimento Le Bonitas Spa in liquidazione" 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. 434831 aperto a nome di "Fallimento Le Bonitas spa in liquidazione" presso la filiale di Prato, Chianti Banca C.C. - S.C., distinto con il Codice IBAN IT 83 I 08673 21500 00000 0434831 (Codice BIC/Swift ICRAITRRIP0). Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico 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 del proprio conto corrente 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 del medesimo conto corrente dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito ad offrire e nel 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.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare effettuata da procuratore legale; 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 richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

- 8 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. 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.

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.

- 9 Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di esame delle offerte, 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.

- 10 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'Invito ad offrire, da pubblicarsi ad opera del Curatore, sarà precisato il prezzo base d'asta e l'offerta minima in aumento.

Nell'esame delle offerte segrete saranno applicati i seguenti criteri:

- a. in presenza di una sola offerta segreta valida: nel caso in cui detta offerta sia eguale o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'Invito ad offrire 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; nel caso in cui la predetta offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'Invito ad offrire, l'aggiudicazione sarà subordinata all'autorizzazione del Comitato dei Creditori della Procedura, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;
- 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 indicato nell'Invito ad offrire. 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 a condizione che quest'ultima sia eguale o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'Invito ad offrire e salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato; se invece l'offerta maggiore a seguito dello svolgimento della gara fosse comunque inferiore al prezzo base indicato nell'Invito ad offrire, l'aggiudicazione sarà subordinata all'autorizzazione del Comitato dei Creditori della Procedura, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

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.

In tutti i casi in cui la migliore offerta, anche a seguito di gara, sia inferiore al prezzo base indicato nell'Invito ad offrire, il Curatore, al ricevimento della comunicazione del Notaio Banditore circa l'esito dell'asta, provvederà a notificare il Comitato dei Creditori invitandolo a fornire o meno l'autorizzazione all'aggiudicazione. Acquisita l'autorizzazione del Comitato dei Creditori, esso provvederà ad informare l'offerente a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. nonché il Giudice Delegato ex art. 107 comma quinto L.F., chiedendo il nulla osta per il perfezionamento della vendita, che dovrà seguire a rogito del Notaio Banditore nel termine di cui in seguito. Nel caso in cui il Comitato dei Creditori neghi l'autorizzazione, il Curatore ne darà immediata comunicazione a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. all'offerente, autorizzando il Notaio Banditore – ove risulti depositario della stessa - alla restituzione al medesimo offerente della cauzione, oltre a notificare il Giudice Delegato nelle forme di legge.

- 11 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 ed il costo della procedura RAN (Rete Aste Notarili) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 12 Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di **120 (centoventi) giorni** successivi alla data dell'esame delle offerte.
- 13 All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere l'aggiudicazione ed indire nuova procedura competitiva qualora:
  - a) il prezzo di aggiudicazione fosse inferiore al prezzo base indicato nell'Invito ad offrire ed il Comitato dei Creditori della Procedura, interpellato ai sensi dell'art. 107 comma quinto L.F., non abbia rilasciato autorizzazione a procedere alla vendita;
  - b) 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 20% (venti per cento) del prezzo offerto in aumento costituita secondo le modalità di cui al precedente punto 7 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.

- 14 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.
- 15 In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi entro 60 (sessanta) giorni 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 12. 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. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.
- 16 Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto almeno 5 giorni prima della stipula del contratto di compravendita mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Fallimento Le Bonitas Spa in liquidazione" da consegnare nelle mani del Curatore ovvero mediante bonifico bancario 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.
- 17 L'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una commissione in favore di ABILIO SPA, società specializzata incaricata della pubblicità e dell'assistenza alla vendita dei beni immobili di cui al presente disciplinare. La commissione è calcolata per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione verrà applicata la relativa percentuale di compenso in



favore di ABILIO SPA Il compenso totale spettante a ABILIO SPA sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

<b>SCAGLIONE</b>	<b>Compenso ABILIO (oltre oneri di legge)</b>
Oltre € 2.000.001,00	<b>1%</b>
Fino a € 2.000.000,00	<b>1,5%</b>

Il pagamento delle suddette commissioni dovrà essere effettuato direttamente ad ABILIO SPA nel termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni. La corresponsione della commissione rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.

L'aggiudicatario, altresì, è tenuto al pagamento di una commissione in favore di RAN - Rete Aste Notarili, sistema integrato realizzato dal Consiglio Nazionale del Notariato per la gestione delle aste telematiche. La commissione è calcolata per scaglioni sul valore di aggiudicazione, secondo la tabella sottostante:

<b>SCAGLIONE</b>	<b>Compenso RAN - RETE ASTE NOTARILI</b>
Fino ad euro 100.000,00	<b>euro 100,00 + IVA</b>
Fino ad euro 200.000,00	<b>euro 200,00 + IVA</b>
Oltre ad euro 200.000,00	<b>euro 300,00 + IVA</b>

Il pagamento delle suddette commissioni dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario nelle mani del Notaio Banditore – che provvederà ad accreditare il relativo importo all'avente diritto – al momento della stipula dell'atto di compravendita. La corresponsione della commissione rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.

- 18** 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 nonché, con riferimento ai beni mobili, eventuali oneri per la messa a norma.

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.

- 19** La vendita dell'Immobile in oggetto e dei beni mobili di pertinenza avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della consegna, quanto all'Immobile, 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, vizi, mancanza di qualità, difformità od oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli catastali, urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, presenza di beni da smaltire o necessità di bonifica ambientale – 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'aggiudicatario/acquirente 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'aggiudicatario/acquirente, 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.

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 ed onere dell'aggiudicatario acquirente.

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e seguenti del D. Lgs. 3 aprile 2003 n. 152 (Norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche in caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

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.

- 20** 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.

- 21 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né costituisce offerta al pubblico ex art. 1989 c.c. né costituisce 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.
- 22 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni 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: [f128.2019prato@pecfallimenti.it](mailto:f128.2019prato@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 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assume la Curatela al di fuori della data fissata.
- 23 La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Curatore dr. Fabio Tempestini in Prato via Pier della Francesca n. 39, presso lo studio del Notaio dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 ed altresì sui siti web [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), sul Portale degli Avvisi Notarili del Notariato e sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- 24 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 dell'Immobile.
- 25 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.
- 26 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 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.
- 27 Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.
- 28 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 è il Curatore.

Prato, 15 settembre 2022

Il Curatore

Dr. Fabio Tempestini



## INVENTARIO Fallimento n° 128/19

N°	DESCRIZIONE	MARCA	TIPO	MATRICOLA	ANNO	LUOGO	CE	VALORE DEL BENE	MESSA A NORMA	VALORE BENE A NORMA
22	Affettatrice a volano professionale	Berkel				Via Calcinaià	SI	1.000,00	50,00	1.050,00
23	Robot da cucina	Vorwerk	Bimby			Via Calcinaià	SI	300,00	50,00	350,00
24	Ferro da stiro a vapore con piano professionale	Pony	Classic	212676	2005	Via Calcinaià	SI	300,00	100,00	400,00
25	Idropulitrice	Fasa				Via Calcinaià	SI	100,00	50,00	150,00
26	Tagliasiepi a motore	Tanaka	Start			Via Calcinaià	SI	70,00	30,00	100,00
27	Compressore d'aria carrellato	Michellin	HP 2,0 PIC			Via Calcinaià	SI	100,00	50,00	150,00
28	Decespugliatore a scoppio					Via Calcinaià	SI	70,00	30,00	100,00
29	Motosegna					Via Calcinaià	SI	80,00	30,00	110,00
30	Soffiatore da giardino					Via Calcinaià	SI	70,00	30,00	100,00
31	Piccolo trattore rasaerba professionale, completo di lama rasaerba della Off. Errebi, mod piatto 126	G Ferrari	PG200 Special			Via Calcinaià	SI	300,00	100,00	400,00
32	Molezappa con motore a scoppio	Honda		1402790	2007	Via Calcinaià	SI	250,00	50,00	300,00
33	Rasaerba	Toro				Via Calcinaià	SI	200,00	50,00	250,00
34	Irroratore artigianale su carrello con motore a scoppio	Honda				Via Calcinaià	NO	80,00	100,00	180,00
63	Beni di arredo e attrezzature presenti nel locale "Ufficio torre": n° 1 tavolo da biliardo completo circa 3x2m in radica e con piano scaldato							5.000,00		5.000,00
64	Beni di arredo e attrezzature presenti nel locale "loggia": n° 2 sofà bianchi a tre sedute, n° 2 poggiatesta bianchi; il tutto a corpo							2.000,00		2.000,00
65	Beni di arredo e attrezzature presenti nel locale "bagno padronale": n° 2 specchi da trucco							150,00		150,00