

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 63/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

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

Disciplinare per la vendita

Degli immobili acquisiti al fallimento n. 63/2013

TRIBUNALE DI PRATO

(in breve “Disciplinare di vendita”)

1. Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 63/2013 Tribunale di Prato (la Procedura) finalizzate alla liquidazione dell’attivo, il presente “Disciplinare di Vendita”, regola le attività volte all’alienazione del complesso immobiliare in corso di costruzione indicato nel seguente LOTTO UNICO di vendita:

LOTTO UNICO:

Complesso edilizio situato in Castelnuovo Garfagnana, provincia di Lucca (LU), compreso tra il torrente Turrone, via della Fabbrica e via Farini. Il complesso edilizio si trova sotto il centro storico, è costituito da vari corpi di fabbrica, tutti al grezzo (strutture in c.a. ultimate) tranne uno, di forma in pianta ad “L”, di cui sono state realizzate le fondazioni e i pilastri fino al primo livello.

Il progetto prevede la realizzazione di residenze, uffici e negozi (di media e piccola distribuzione).

Il complesso edilizio consta di più corpi di fabbrica. Tutti gli edifici sono realizzati con struttura in c.a.

Tutti i corpi di fabbrica hanno in comune un locale interrato adibito a parcheggio (circa 285 posti auto), il numero di piani è variabile: i blocchi sulla via principale, via Farini (quota +0.00), presentano piano interrato, piano terra, piano primo e secondo, quelli che si affacciano sul torrente, presentano piano interrato, terra, primo, secondo e terzo.

Il volume attualmente realizzato al grezzo, oltre al parcheggio interrato è pari a mc 40.126,28 per una superficie complessiva di mq 12.983,59.

Vi è una porzione di edificio da completare, precisamente, a piano terra superfici con destinazione sia commerciale (media/piccola distribuzione), uffici che residenziale (250mq +750mq) oltre che interrato adibito a parcheggi.

Il complesso edilizio con resede e pertinenze insiste al catasto terreni del Comune di Castelnuovo di Garfagnana nel foglio 208 particella 81; al catasto fabbricati il complesso edilizio è censito “in corso di definizione” nella sezione urbana B foglio ALA, particella 81 sub 11, 12, 13, 16, 19, 20, 23, 25,

30, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 46, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72.

Relativamente al complesso edilizio di cui al LOTTO UNICO descritto, si precisa che sussistono **formalità non cancellabili** a seguito della vendita e meglio dettagliati di seguito:

- 10 (dieci) trascrizioni di **contratti preliminari di compravendita** i cui effetti sono comunque decaduti o inefficaci a seguito del decorso del termine o per intervenuto scioglimento da parte della Curatela ai sensi dell'ex art. 72 L.F. e riepilogati nella tabella seguente, si precisa che il subalterno nr. 1 si riferisce all'intero fabbricato prima dell'accatastamento delle singole unità immobiliari cui si riferiscono i preliminari:

Nr.	Data	Reg. Particolare	Reg. Generale	Trascrizione	Sub.
1	28/07/2008	8233	13199	Preliminare di compravendita	1
2	09/04/2009	3985	6390	Preliminare di compravendita	1
3	17/04/2009	4276	6858	Preliminare di compravendita	1
4	29/06/2009	7102	11649	Preliminare di compravendita	1
5	29/06/2009	7103	11650	Preliminare di compravendita	1
6	04/03/2011	2222	3375	Preliminare di compravendita	1
7	23/03/2011	2993	4512	Preliminare di compravendita	1
8	02/01/2012	23	36	Preliminare di compravendita	39
9	20/01/2012	741	1020	Preliminare di compravendita	53
10	08/02/2012	1444	1995	Preliminare di compravendita	51

- trascrizione di **domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita**, ai sensi dell'art. 2932 del c.c., in data 03/02/2012 - Registro Particolare n. 1759 Registro Generale n. 2415, relativa al **subalterno 59**; si precisa che nel contenzioso con il promissario acquirente - sorto a seguito dello scioglimento dal contratto preliminare – la Curatela è risultata vittoriosa in due gradi di giudizio, ma controparte ha proposto ricorso in Cassazione.

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.565.000,00 (duemilionicinquecentosessantacinquemila/00).

Vendita soggetta ad IVA (trattasi di complessi immobiliari non ultimati sui quali sono stati eseguiti o parzialmente eseguiti interventi di ristrutturazione).

OFFERTE IN AUMENTO: minimo € 50.000,00 (cinquantamila/00).

MODALITA': Vendita mediante invito ad offrire.

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 o ASTA.LEGALE o ASTEGIUDIZIARIE 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.

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 del 23/02/2018 – Fallimento n. 63/2013 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. Nessuna 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 il complesso edilizio 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 dal procuratore del soggetto offerente;
- C) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "Fallimento n. 63/2013 – 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. 63/2013 – 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. **75000401380** aperto a nome di "Fallimento n. 63/2013 – Tribunale di Prato" presso la filiale di PRATO della **Chianti Banca**, distinto con il codice IBAN **IT92X0867321502075000401380** (Codice BIC Swift **CCRTIT2TCHB**). 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 base d'asta ovvero 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 all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

7. Le operazioni d'asta si espleteranno 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 è indispensabile, anche al fine di partecipare, ove ne ricorrano 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 segrete. Nell'invito ad offrire, da pubblicarsi ad opera del Curatore sarà precisato il prezzo base d'asta, e l'offerta minima e l'offerta in aumento. Nell'esame delle offerte segrete saranno applicati i seguenti criteri:

- a. in presenza di una sola offerta segreta valida: questa sarà considerata "la migliore offerta";
- 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 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".

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. All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere la vendita ed indire nuova procedura competitiva qualora:
 - a) sentito il parere del Comitato dei Creditori – che, invitato a partecipare alle operazioni di asta, rilascerà il proprio parere nel corso delle operazioni, perché sia riportato nel verbale notarile, ovvero successivamente – ritengano “la migliore offerta” non conveniente;
 - b) sia presentata – a mezzo posta raccomandata spedita ovvero a mezzo deposito a mano presso lo studio del Notaio Incaricato dr. Francesco D'Ambrosi, secondo le modalità innanzi indicate entro 10 giorni successivi dalla data dell'asta – “l'offerta di acquisto migliorativa” di almeno il 10% (dieci per cento) rispetto a “la migliore offerta” realizzata nella precedente gara. In tale ultimo caso, per garantire la serietà della proposta, è previsto il deposito da parte dell'Offerente in aumento di nuova cauzione pari al 30% (trenta per cento) del nuovo prezzo offerto.
13. Qualora gli organi della Procedura, avvalendosi della facoltà riservata al precedente punto 12, indicano nuova procedura competitiva, il Curatore predisporrà e pubblicherà nuovo Invito ad offrire, entro il termine di 120 giorni dalla data della precedente asta, che recherà quale prezzo base “la migliore offerta” ovvero “l'offerta di acquisto migliorativa”.
La nuova gara sarà aperta al migliore offerente, all'eventuale nuovo offerente in aumento e ad ogni altro offerente.
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 Incaricato dr. Francesco D'Ambrosi entro 90 (novanta) giorni dal deposito della documentazione di cui all'art. 107 L.F. 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 il complesso edilizio al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta per importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.
16. 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. 63/2013 – Tribunale Prato” da consegnare nelle mani del Curatore 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.

17. 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 ad esclusione delle formalità non cancellabili.

18. La vendita del complesso edilizio 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 del complesso edilizio 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.

Il complesso edilizio sarà liberato da formalità pregiudizievoli salvo quelle non cancellabili, con decreto del Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita ed incamerato il prezzo, ai sensi dell'art. 108 L.F.

19. Si rappresenta che all'interno del complesso edilizio 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. Salvo diversa volontà espressa dal Curatore, l'aggiudicatario/acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili presenti nel complesso edilizio al momento della consegna.
21. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita del complesso edilizio, anche ai sensi degli artt. 107 comma

TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento n. 63/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatori: Dr. Fabio Tempestini – Dr.ssa Silvia Vinattieri

VENDITA IMMOBILIARE

INVITO AD OFFRIRE

I sottoscritti Dott. Fabio Tempestini, con Studio in Prato Via Pier della Francesca n° 39, e Dott.ssa Silvia Vinattieri con Studio in Prato Viale Montegrappa n. 298/B, Curatori del fallimento in epigrafe evidenziato, in esecuzione del programma di liquidazione approvato in data 29 settembre, 2014 e dell'autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice delegato Dr.ssa Maria Novella Legnaioli in data 30/10/2017 rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., il seguente complesso edilizio in un unico lotto:

Complesso edilizio situato in Castelnuovo Garfagnana, provincia di Lucca (LU), compreso tra il torrente Turrite, via della Fabbrica e via Farini. Il complesso edilizio si trova sotto il centro storico, è costituito da vari corpi di fabbrica, tutti al grezzo (strutture in c.a. ultimate) tranne uno, di forma in pianta ad "L", di cui sono state realizzate le fondazioni e i pilastri fino al primo livello.

Il progetto prevede la realizzazione di residenze, uffici e negozi (di media e piccola distribuzione).

Il complesso edilizio consta di più corpi di fabbrica. Tutti gli edifici sono realizzati con struttura in c.a.

Tutti i corpi di fabbrica hanno in comune un locale interrato adibito a parcheggio (circa 285 posti auto), il numero di piani è variabile: i blocchi sulla via principale, via Farini (quota +0.00), presentano piano interrato, piano terra, piano primo e secondo, quelli che si affacciano sul torrente, presentano piano interrato, terra, primo, secondo e terzo.

Il volume attualmente realizzato al grezzo, oltre al parcheggio interrato è pari a mc 40.126,28 per una superficie complessiva di mq 12.983,59.

Vi è una porzione di edificio da completare, precisamente, a piano terra superfici con destinazione sia commerciale (media/piccola distribuzione), uffici che residenziale (250mq +750mq) oltre che interrato adibito a parcheggi.

Il complesso edilizio con resede e pertinenze insiste al catasto terreni del Comune di Castelnuovo di Garfagnana nel foglio 208 particella 81; al catasto fabbricati il complesso edilizio è censito “in corso di definizione” nella sezione urbana B foglio ALA, particella 81 sub 11, 12, 13, 16, 19, 20, 23, 25, 30, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 46, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72.

Relativamente al complesso edilizio di cui al LOTTO UNICO descritto, si precisa che sussistono **formalità non cancellabili** a seguito della vendita e meglio dettagliati di seguito:

- 10 (dieci) trascrizioni di **contratti preliminari di compravendita** i cui effetti sono comunque decaduti o inefficaci a seguito del decorso del termine o per intervenuto scioglimento da parte della Curatela ai sensi dell'ex art. 72 L.F. e riepilogati nella tabella seguente, si precisa che il subalterno nr. 1 si riferisce all'intero fabbricato prima dell'accatastamento delle singole unità immobiliari cui si riferiscono i preliminari:

Nr.	Data	Reg. Particolare	Reg. Generale	Trascrizione	Sub.
1	28/07/2008	8233	13199	Preliminare di compravendita	1
2	09/04/2009	3985	6390	Preliminare di compravendita	1
3	17/04/2009	4276	6858	Preliminare di compravendita	1
4	29/06/2009	7102	11649	Preliminare di compravendita	1
5	29/06/2009	7103	11650	Preliminare di compravendita	1
6	04/03/2011	2222	3375	Preliminare di compravendita	1
7	23/03/2011	2993	4512	Preliminare di compravendita	1
8	02/01/2012	23	36	Preliminare di compravendita	39
9	20/01/2012	741	1020	Preliminare di compravendita	53
10	08/02/2012	1444	1995	Preliminare di compravendita	51

- trascrizione di **domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita**, ai sensi dell'art. 2932 del c.c., in data 03/02/2012 - Registro Particolare n. 1759 Registro Generale n. 2415, relativa al subalterno 59; si precisa che nel contenzioso con il

promissario acquirente – sorto a seguito dello scioglimento del contratto preliminare – la Curatela è risultata vittoriosa in due gradi di giudizio, ma controparte ha proposto ricorso in Cassazione.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 2.565.000,00

(duemilionicinquecentosessantacinquemila/00)

TERMINE DI PRESENTAZIONE OFFERTE: 15 Febbraio 2018

APERTURA BUSTE: 16 Febbraio 2018 ore 9.30

VENDITA SOGGETTA AD IVA (trattasi di complessi immobiliari non ultimati sui quali sono stati eseguiti o parzialmente eseguiti interventi di ristrutturazione)

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Paolo Spinelli e dall' Ing. Giovanni Cardinale consultabile presso lo studio del Curatore dr. Tempestini Fabio, in Prato, (PO), Via Pier della Francesca n. 39, presso lo studio del Notaio incaricato dr. D'Ambrosi Francesco, sito in Prato, (PO), Viale della Repubblica n. 276, ovvero presso i siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.net, www.fallcoweb.it e www.tribunale.prato.it;

IL CURATORE

RENDE NOTO

Che l'esame delle offerte avverrà il giorno **16 Febbraio 2018 alle ore 9.30** a cura del Notaio incaricato dott. D'Ambrosi Francesco, sito in Prato, (PO), Viale della Repubblica n. 276, anche mediante la "RETE ASTE NOTARILI – RAN", servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it);

alla luce di quanto sopra intende ricevere e vagliare offerte anche migliorative e, pertanto,

INVITA

gli interessati all'acquisto del richiamato complesso edilizio a far pervenire **offerte irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il giorno 15 Febbraio 2018**, nei termini perentori ed in conformità alle modalità di seguito previste.

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.

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 del 16/02/2018 – Fallimento n. 63/2013 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. Nessuna 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.

Il recapito della busta presso lo studio del Notaio incaricato 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 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 il complesso edilizio da rifiuti, materiali inquinanti, materiale vario;

* dell'espressa dichiarazione di aver preso visione del disciplinare di vendita 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.;

2) 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 dal procuratore del soggetto offerente;

3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "Fallimento n. 63/2013 – 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. 63/2013 – 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. **75000401380** aperto a nome di "Fallimento n. 63/2013 – Tribunale di Prato" presso la filiale di PRATO della **Chianti Banca**, distinto con il codice IBAN **IT92X0867321502075000401380** (Codice BIC Swift **CCRTIT2TCHB**). 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.

4) 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 base d'asta ovvero 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 all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio incaricato dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276 il **giorno 16 Febbraio 2018 alle ore 9.30**; in tale luogo e data il Notaio incaricato 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.

E' riservato agli organi della procedura, ad asta espletata ed acquisita "la migliore offerta", sospendere la vendita ed indire nuova procedura competitiva a seguito di "offerta di acquisto migliorativa", il tutto come regolato nel Disciplinare di cui in seguito.

Gli immobili possono essere visionati previa richiesta inviata a mezzo mail all'indirizzo f63.2013prato@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 Fallimento n. 63/2013 – Tribunale Prato"**, visionabile presso lo studio dei Curatori, Dr. Fabio Tempestini, in Prato via Piero della Francesca n. 39, Dr.ssa Vinattieri Silvia Prato (PO) viale Montegrappa 298/B, presso lo Studio del Notaio Francesco D'Ambrosi, in Prato viale della Repubblica n. 276, ovvero presso i siti www.fallcoweb.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it e che si intende qui integralmente riportato.

Il sopraindicato Disciplinare, di cui si raccomanda attenta visione, prevede comunque i seguenti termini:

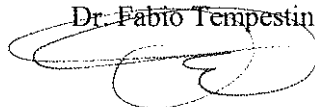
OFFERTA MINIMA: 2.565.000,00 (duemilionicinquecentosessantacinquemila/00)

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

Prato li 6 Novembre 2017

I Curatori

Dr. Fabio Tempestini



Dr.ssa Silvia Vinattieri



