

TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO N. 93/2016

GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO CAPANNA

CURATORE DOTT. ROBERTO PAPI

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Il Dott. Roberto Papi con studio a Prato (PO) in Viale Vittorio Veneto n.7, Curatore del Fallimento n. 93/2016 del Tribunale di Prato,

PREMESSO CHE

- la Procedura riceveva una proposta irrevocabile d'acquisto relativa al LOTTO UNICO- ASTA 24196 per un importo pari ad euro 225.000,00, oltre oneri di legge;
- la Procedura intende avviare una raccolta di offerte migliorative rispetto alla predetta manifestazione di interesse, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente documento;
- in caso di mancata presentazione di ulteriori offerte di pari importo o migliorative entro i termini di seguito indicati, il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto sopra richiamata sarà pertanto ritenuto aggiudicatario definitivo del bene;
- nel caso invece in cui pervengano ulteriori offerte di pari importo o migliorative, la procedura si riserva la possibilità di procedere con lo svolgimento di regolare esperimento d'asta.

Tutto ciò premesso e considerato, la Procedura

INFORMA

della messa in vendita dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO - ASTA 24196: Hotel con pertinenze da ristrutturare e bonificare

Struttura ricettiva sita ad Orta Nova (FG), località Passo d'Orta, lungo la Strada Statale 16 snc.

Piena proprietà di:

Struttura ricettiva (CF): Foglio 39 – Particella 4 – Subalterno 32 – D/2

Ex distributore (CF): Foglio 39 – Particelle 125 – E/3

Terreno (CT): Foglio 39 – Particelle 156 e 157 (ex particella 12 soppressa)

Necessario adeguamento catastale e corretta individuazione dei confini

Offerta minima Euro 225.000,00

Si invita a presentare offerte al rialzo di un importo di almeno € 1.000,00, rispetto all'offerta minima predetta.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

Modalità di partecipazione

Art. 1_Registrazione

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_Termine e modalità di deposito dell'offerta

Art. 4_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5_ Disposizioni finali

Art. 1_Registrazione

Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, compilando il form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

Gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a presentare offerte, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire un'offerta irrevocabile d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno 29/11/2024**, a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Laura Biagioli in Via Ferrucci n.203/C a Prato.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Fall.to n. 93/2016 Tribunale di Prato Curatore Dott. Roberto Papi*".

In caso di spedizione la busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso l'indirizzo sopra indicato.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide.

Ogni offerta dovrà recare il codice annuncio pubblicato sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla Scheda di vendita presente sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto.

Imposte di legge, commissioni a favore di abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.

3. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espressa indicazione di aver preso visione dell'invito a presentare offerte irrevocabili d'acquisto e di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle Condizioni generali di vendita pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo.
7. A titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 93/2016 Tribunale di Prato" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.
8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di abilio S.p.A. Il compenso spettante a abilio S.p.A. posto interamente a carico dell'aggiudicatario è costituito da una **commissione calcolata nella misura del 1,5% sul valore di aggiudicazione**, oltre oneri di legge. Le commissioni dovranno essere versate a mezzo bonifico bancario intestato ad abilio S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito.
Si precisa che in caso di mancata presentazione di valide ed ulteriori offerte entro i termini previsti dal presente documento, il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto richiamata in premessa sarà ritenuto aggiudicatario definitivo del bene e non sarà tenuto a corrispondere il compenso spettante ad abilio S.p.A. sopra indicato.
9. Copia del presente Invito ad offrire siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
10. L'impegno a fornire formale consenso affinché la propria offerta costituisca la base d'asta per un esperimento di vendita da svolgersi on line sul sito www.quimmo.it.

Se l'offerente è persona fisica:

11. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale.
12. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

13. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

14. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario;

Si specifica che nel caso in cui pervengano ulteriori valide offerte oltre a quella indicata in premessa, il Curatore si riserva la possibilità di procedere allo svolgimento di regolare esperimento d'asta avente come prezzo base il valore dell'offerta irrevocabile più alta ricevuta, con previsione di aggiudicazione al soggetto offerente in caso di mancata partecipazione di altri interessati all'asta medesima.

Art. 3_Termine e modalità di deposito dell'offerta

L'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata A/R o a mani entro e on oltre le ore 12:00 del giorno 29/11/2024.

Art. 4_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- i. **Pagamenti** - Il saldo dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento n. 93/2016 Tribunale di Prato o con bonifico bancario alle coordinate che saranno comunicate dalla Procedura.
- ii. **Stipula dell'atto di vendita**- La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Dott.ssa Laura Biagioli, per quanto compatibile con la normativa vigente. Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura; impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente documento le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. E' onere degli interessati all'acquisto accertarsi dello stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del

D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente documento e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.
È onere dell'aggiudicatario verificare la presenza di eventuali vincoli gravanti sul lotto.

- iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni**- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A..

- v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.

- vi. **Garanzie**- La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

- vii. **Spese notarili, accessorie e tributi**- Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, CDU, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

- viii. **Sanatorie**- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

- ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- x. **Trasferimento della proprietà**- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata.
- xi. **Consegna**- Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura. Eventuali beni mobili o rifiuti presenti all'interno del lotto saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.
- xii. **Inadempimento dell'aggiudicatario**- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 5_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Invito, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna offerte, contattando abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Del presente Invito a offrire è stata data pubblicità legale sul **Portale delle Vendite Pubbliche** nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

La pubblicazione di questo annuncio ed ogni attività connessa e conseguente non comporterà per la Procedura e per i suoi Organi l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, né alcun obbligo a dare corso alla vendita dei predetti beni immobili, in tutto o in parte. Il presente annuncio non costituisce né offerta al pubblico ex art. 1336 del C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58/1998.

Prato, li 14/10/2024

Il Curatore



