

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

Concordato Preventivo n. 59/2013

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Liquidatori Giudiziali: Dott. Francesco Farnetani – Dott. Enrico Vivarelli

VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A OFFRIRE

ed A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

(di seguito anche l'"Invito")

- 1 I sottoscritti Dott. Francesco Farnetani e Dott. Enrico Vivarelli - nella qualità di Liquidatori Giudiziali - in esecuzione del programma di liquidazione comunicano che, nell'ambito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F. finalizzata alla vendita degli immobili della procedura intestata, sono posti in vendita gli immobili di seguito descritti e costituenti **DUE LOTTI** di vendita (di seguito, gli "Immobili").

LOTTO 2

È pervenuta alla Procedura proposta irrevocabile di acquisto recante data 2 dicembre 2024 (di seguito la "Proposta") per l'acquisto del LOTTO 2 - come di seguito meglio descritto - al prezzo di euro 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila virgola zero zero), cauzionata con una somma pari al 10% del prezzo offerto.

Complesso immobiliare sito in Comune di Calenzano, via di Le Prata nn. 109 - 111 angolo via del Pescinale s.n.c. precisamente:

piena proprietà di palazzina ad uso ufficio sita in Calenzano con accesso da via di Le Prata nn. 109-111, costituita da locali ad uso ufficio oltre a servizio igienico, ripostiglio e centrale termica e scala di collegamento con il piano superiore al piano terra; da corridoio, sette locali ad uso ufficio, locale server e servizio igienico al piano primo, il tutto per una

superficie complessiva di mq 380 (trecentoottanta) circa sui due livelli ad uso uffici e totale di mq. 450 (quattrocentocinquanta) circa.

Fa parte del fabbricato un ampio resede circostante i tre lati dell'edificio avente una superficie di mq 840 (ottocentoquaranta) circa.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Calenzano - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, reg.ta al n. 12644.1/2023 del 6/2/2023 (prat. n. FI0012644), in atti in pari data - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 69 - Mapp 499 - sub. 500** - via di Le Prata n. 109-111, p. T-1, cat. A/10, Cl. 3, vani 15, Sup. Cat. mq. 526 - R.C. euro 6.468,62 con classamento e rendita proposta.

Conformità catastale. Dalla relazione del C.T.U. e per interventi successivi risulta che la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi per modifiche interne e nello specifico per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terreno.

Stato di manutenzione e conservazione: buono.

Stato occupazionale: locato.

A.P.E.: l'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, dal quale si evince un indice di prestazione pari a 60,83 kWh/mq anno ed è collocato in classe energetica "G".

Stato urbanistico. Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato di cui gli immobili costituiscono porzione, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- * licenza Edilizia n. 52 del 5 settembre 1972;
- * Agibilità n. 40 del 25 ottobre 1973;
- * C.E. 43/78 p.e. 303/1977 per sopraelevazione della palazzina ad uso uffici;
- * Autorizzazione Edilizia 81/88 e 311/88 per modifiche alla facciata principale del fabbricato ed alla recinzione;
- * realizzazione di pareti prefabbricate in metallo e vetro al piano primo della palazzina uffici, art. 26 L. 47/85 del 18 gennaio 1988, p.e. 6/88;
- * art. 26 L. 47/85 n. 17755/88 per realizzazione di servizi igienici interni al capannone e modifiche interne alla zona uffici;
- * art. 26 L. 47/85 del 27 ottobre 1988, p.e. 99/88 per spostamento della scala che dal piano terreno conduce al piano primo della palazzina uffici, demolizione di una serie di tramezzi al piano terreno della palazzina uffici, costruzione di una serie di tramezzi al piano terreno e primo, sempre della medesima palazzina uffici, con costruzione di una scala a chiocciola in

legno, costruzione di alcuni servizi igienici al piano terreno del capannone industriale e altre modifiche interne di modesta entità;

* Autorizzazione Edilizia 21/90 e 133/91 per modifiche alle recinzioni ed alle facciate principale e laterali;

* attestazione di conformità edilizia, pratica registrata al n.483/2007 del 30 ottobre 2007, rilasciata il giorno 8 gennaio 2008 al n. 2, per sanare difformità rispetto a quanto sopra legittimato;

* denuncia di inizio attività edilizia reg.ta al n. 552/2007 del 18 dicembre 2007 con la quale è stato eseguito il frazionamento immobiliare della palazzina uffici dal capannone industriale con ottenimento di due distinte unità immobiliari, con susseguente comunicazione di fine lavori e deposito del certificato di conformità in data 15 gennaio 2008 prot. n. 933.

* Cila per opere di modifiche interne al piano primo - *Pratica Suap 590/22, prot. n. 34957 del 14/10/2022 e con Comunicazione di Fine Lavori dell'8/02/2023, Pratica Suap 83/2023, prot. n. 4691.*

Conformità urbanistica. Dalla relazione del C.T.U. e per interventi successivi risulta che la detta consistenza immobiliare non è conforme con gli strumenti urbanistici ed i titoli abilitativi sopra riportati per opere interne.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO € 470.000,00.

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 5.000,00.

LOTTO 3

Complesso immobiliare sito in Comune di Calenzano, via di Le Prata nn. 101 - 103 - 105, precisamente:

a) piena proprietà di fabbricato ad uso produttivo sito in Calenzano con accesso da via di Le Prata nn. 101 - 103 - 105, costituito da un unico corpo di fabbrica centrale con il resede circostante i quattro lati dell'edificio avente una superficie complessiva catastale di circa mq 6.910 (seimilanovecentodieci).

Il fabbricato è composto da una porzione sul fronte della strada disposta su due piani, terra e primo, adibita ad uffici - formati principalmente con pareti attrezzate - con servizi igienici ed accessori, avente una superficie complessiva di mq 1.300 (milletrecento) circa, e una parte

sul tergo situata al piano terra adibita a zona produttiva con servizi ed accessori, avente una superficie complessiva di mq 2.300 (duemilatrecento) circa.

Il resede circostante l'edificio è in parte asfaltato ed adibito a parcheggi e spazi di manovra ed in parte destinato a verde.

Nella parte tergoale è presente un locale ad uso centrale termica.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Calenzano - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. 21788.1/2005 del 21 ottobre 2005 (prot. n. FI0231409) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 19529.1/2006 del 13 settembre 2006 (prot. N.FI0178928) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 69 - Mapp 539 - sub. 500** - via di Le Prata n. 105 - p. T-1, cat. D/7, R.C. euro 25.720,00 (classamento e rendita validati - D.M. 701/94);
b) piena proprietà di abitazione adibita a guardiania avente accesso da scala esterna con ballatoio coperto posta sul resede a tergo degli uffici.

L'abitazione adibita a guardiania è composta da soggiorno-cucina, due camere, bagno-wc e ingresso-disimpegno.

La stessa abitazione è legata al fabbricato principale da vincolo di pertinenzialità in forza di atto unilaterale d'obbligo a rogito del Notaio in Prato dr. Francesco Giambattista Nardone in data 15 gennaio 2004, Rep. N. 46000, reg.to a Prato il 29 gennaio 2004 al n. 332.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Calenzano - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. 21788.1/2005 del 21 ottobre 2005 (prot. n. FI0231409) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 23764.1/2006 del 21 ottobre 2006 (prot. N.FI0218933) - essa risulta censita con i seguenti dati catastali: Ditta come innanzi - **Fg. 69 - Mapp 539 - sub. 501** - via di Le Prata n. 105 - p. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 4, Sup. Cat. mq. 74, R.C. euro 309,87 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Conformità catastale. Dalla relazione tecnica del CTU risulta che la planimetria catastale relativa al sub. 500 non corrisponde con lo stato dei luoghi, come per quanto concerne il sub. 501 la planimetria e i dati sopra riportati non corrispondono con quelli informatizzati dell' Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio;

Stato di manutenzione e conservazione: gli uffici si presentano in ottimo stato, mentre gli altri locali si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione per l'uso.

Stato occupazionale: locato.

A.P.E.: gli immobili sono provvisti di attestato di prestazione energetica, dai quali si evince:

- quanto al fabbricato di cui alla lettera a), un indice di prestazione pari a 98,12 kWh/mq anno ed è collocato in classe energetica "G";
- quanto al fabbricato di cui alla lettera b), un indice di prestazione pari a 263,84 kWh/mq anno ed è collocato in classe energetica "G".

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato di cui gli immobili costituiscono porzione, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- * licenza Edilizia n. 53 del 05 settembre 1972;
- * Concessione edilizia n. 321 del 1987;
- * Concessione edilizia in sanatoria C.E. 251/87 del 29 settembre 1987;
- * Concessione edilizia in sanatoria C.E. 233/95 del 20 marzo 1995;
- * Concessione edilizia 154/97 del 24 giugno 1997 (P.E. 142/96 del 2 ottobre 1996);
- * Concessione edilizia 138/98 del 11 febbraio 1998;
- * Concessione edilizia 258/2000 del 31 marzo 1999;
- * Variante art.39 L.R. 52/99 pg. n. 13178 del 15 maggio 2001;
- * Attestazione di conformità DIAE P.E. 120/2003 p.g. n. 7321 del 21 marzo 2003;
- * DIAE alloggio guardiania P.E. 101/2004 p.g. n. 7730 del 23 marzo 2004.

Conformità urbanistica. Dalla relazione del C.T.U. si evince che il bene risulta non conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati per opere interne al fabbricato principale, ed agli uffici, mediante realizzazione di pareti anche attrezzate, nonchè per la creazione di un soppalco in struttura metallica al piano primo e ulteriore struttura metallica interna nella porzione tergo di lavorazione adibita a uffici al piano primo.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO € 2.261.900,00.

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00.

ooooo

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 25 marzo 2025 ALLE ORE 12.00

ESAME OFFERTE: 26 marzo 2025 ALLE ORE 10:00.

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: vendita soggetta ad IVA, art.10, comma 1 n.8 ter

DPR 633/1972.

NOTAIO BANDITORE DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: DR.

FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276 - tel.

0574/574609-10 - fax. 0574/511942 - PEO: fdambrosi@notariato.it - PEC:

francesco.dambrosi@postacertificata.notariato.it;

Gli Immobili sono meglio descritti nelle Perizie del Consulente Tecnico di Ufficio - che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - redatta dal Geometra Giuseppe Giunti e consultabili presso:

* lo studio del Dott. Francesco Farnetani, via A. Cecchi n.30 Prato (PO), e del Dott. Enrico Vivarelli, via Pier Capponi n.32 Firenze (FI);

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

* i siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e www.avvisinotarili.notariato.it (Portale del Notariato - Avvisi Notarili), Portale delle Vendite Pubbliche.

i Liquidatori Giudiziali

rendono noto

che la gestione della procedura competitiva avverrà a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi mediante la "RETE ASTE NOTARILI - RAN", servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it),

invitano

gli interessati all'acquisto dell'Immobile a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il giorno 25 marzo 2025 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, migliorativa rispetto alla Proposta, riguardo al LOTTO 2, di acquisto riguardo il LOTTO 3 – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano"– anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del secondo giorno precedente e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno precedente;
- 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, 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 26 MARZO 2025 – C.P. N. 59/2013 - 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 Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente.

L'offerta in bollo 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:**

- 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;
 - * numero del LOTTO per il quale si presenta l'offerta;
 - * 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 in tale ultimo caso, qualora l'offerente intenda escludere l'Immobile aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c.), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – 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 di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
 - * estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - * eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;
- 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 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 "CONCORDATO PREVENTIVO SATREL SRL 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 aperto a nome di "CONCORDATO PREVENTIVO SATREL SRL IN LIQUIDAZIONE", presso Banca Intesa San Paolo – filiale Prato, via degli Alberti 2, distinto con il Codice IBAN: IT 27 E 03069 21531 10000 0590 009. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura; 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 di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN – in caso di costituzione di cauzione mediante bonifico bancario – sul quale gli organi della Procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione, precisandosi che dovrà trattarsi dello stesso conto corrente bancario dal quale è stato disposto il bonifico per la cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nelle Perizie del Consulente Tecnico di Ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito e nel Disciplinare di vendita **ed implica accettazione incondizionata e senza riserve di detti atti e documenti, nonché di tutte le condizioni di vendita e dello stato complessivo degli Immobili.**

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in

parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto ovvero le offerte portanti un prezzo inferiore al prezzo base d'asta.

E' ammessa 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 26 marzo 2025 alle ore 10:00**, in tale luogo e data il Notaio Banditore 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 quella suindicata.

D) L'Immobile può essere visionato, previo appuntamento, rivolgendosi direttamente ai Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo, Dott. Francesco Farnetani 0574/564993, e-mail: dott.farnetani@studioccpf.it - Dott. Enrico Vivarelli 055/0988008, vivarelli@vivarellicasanoviassociati.it.

La visita potrà aver luogo, 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 assumono la Procedura ed i suoi organi al di fuori della data fissata.

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 CONC. PREV. N. 59/2013 TRIBUNALE DI PRATO”**, consultabile presso:

* lo studio del Dott. Francesco Farnetani, via A. Cecchi n.30 Prato (PO), e del Dott. Enrico Vivarelli, via Pier Capponi n.32 Firenze (FI);

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

* sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e www.avvisinotarili.notariato.it (Portale del Notariato - Avvisi Notarili), Portale delle Vendite Pubbliche;

e che si intende qui integralmente riportato.

Prato, 27.01.2025

I Liquidatori Giudiziali

Dott. Farnetani Francesco

Dott. Vivarelli Enrico


TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

Concordato Preventivo n. 59/2013

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Liquidatori Giudiziali: Dott. Francesco Farnetani – Dott. Enrico Vivarelli

DISCIPLINARE PER LA VENDITA

DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL CONC. PREV. N. 59/2013

TRIBUNALE DI PRATO

- 1 Nel quadro delle attività svolte dal Concordato Preventivo n. 59/2013 Tribunale di Prato (la “**Procedura**”), finalizzate alla liquidazione dell’attivo, il presente “Disciplinare di Vendita” regola le attività volte all’alienazione degli immobili di seguito descritti e costituenti **DUE LOTTI** di vendita (di seguito, gli “**Immobili**”).

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 2

È pervenuta alla Procedura proposta irrevocabile di acquisto recante data 2 dicembre 2024 (di seguito la "Proposta") per l'acquisto del LOTTO 2, come di seguito meglio descritto.

Complesso immobiliare sito in Comune di Calenzano, via di Le Prata nn. 109 - 111 angolo via del Pescinale s.n.c. precisamente:

piena proprietà di palazzina ad uso ufficio sita in Calenzano con accesso da via di Le Prata nn. 109-111, costituita da locali ad uso ufficio oltre a servizio igienico, ripostiglio e centrale termica e scala di collegamento con il piano superiore al piano terra; da corridoio, sette locali ad uso ufficio, locale server e servizio igienico al piano primo, il tutto per una



superficie complessiva di mq 380 (trecentoottanta) circa sui due livelli ad uso uffici e totale di mq. 450 (quattrocentocinquanta) circa.

Fa parte del fabbricato un ampio resede circostante i tre lati dell'edificio avente una superficie di mq 840 (ottocentoquaranta) circa.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Calenzano - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, reg.ta al n. 12644.1/2023 del 6/2/2023 (prat. n. FI0012644), in atti in pari data - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 69 - Mapp 499 - sub. 500** - via di Le Prata n. 109-111, p. T-1, cat. A/10, Cl. 3, vani 15, Sup. Cat. mq. 526 - R.C. euro 6.468,62 con classamento e rendita proposta.

Conformità catastale. Dalla relazione del C.T.U. e per interventi successivi risulta che la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi per modifiche interne e nello specifico per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terreno.

Stato di manutenzione e conservazione: buono.

Stato occupazionale: locato.

A.P.E.: l'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, dal quale si evince un indice di prestazione pari a 60,83 kWh/mq anno ed è collocato in classe energetica "G".

Stato urbanistico. Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato di cui gli immobili costituiscono porzione, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- * licenza Edilizia n. 52 del 5 settembre 1972;
- * Agibilità n. 40 del 25 ottobre 1973;
- * C.E. 43/78 p.e. 303/1977 per sopraelevazione della palazzina ad uso uffici;
- * Autorizzazione Edilizia 81/88 e 311/88 per modifiche alla facciata principale del fabbricato ed alla recinzione;
- * realizzazione di pareti prefabbricate in metallo e vetro al piano primo della palazzina uffici, art. 26 L. 47/85 del 18 gennaio 1988, p.e. 6/88;
- * art. 26 L. 47/85 n. 17755/88 per realizzazione di servizi igienici interni al capannone e modifiche interne alla zona uffici;
- * art. 26 L. 47/85 del 27 ottobre 1988, p.e. 99/88 per spostamento della scala che dal piano terreno conduce al piano primo della palazzina uffici, demolizione di una serie di tramezzi al piano terreno della palazzina uffici, costruzione di una serie di tramezzi al piano terreno e primo, sempre della medesima palazzina uffici, con costruzione di una scala a chiocciola in

legno, costruzione di alcuni servizi igienici al piano terreno del capannone industriale e altre modifiche interne di modesta entità;

* Autorizzazione Edilizia 21/90 e 133/91 per modifiche alle recinzioni ed alle facciate principale e laterali;

* attestazione di conformità edilizia, pratica registrata al n.483/2007 del 30 ottobre 2007, rilasciata il giorno 8 gennaio 2008 al n. 2, per sanare difformità rispetto a quanto sopra legittimato;

* denuncia di inizio attività edilizia reg.ta al n. 552/2007 del 18 dicembre 2007 con la quale è stato eseguito il frazionamento immobiliare della palazzina uffici dal capannone industriale con ottenimento di due distinte unità immobiliari, con susseguente comunicazione di fine lavori e deposito del certificato di conformità in data 15 gennaio 2008 prot. n. 933.

* Cila per opere di modifiche interne al piano primo - *Pratica Suap 590/22, prot. n. 34957 del 14/10/2022 e con Comunicazione di Fine Lavori dell'8/02/2023, Pratica Suap 83/2023, prot. n. 4691.*

Conformità urbanistica. Dalla relazione del C.T.U. e per interventi successivi risulta che la detta consistenza immobiliare non è conforme con gli strumenti urbanistici ed i titoli abilitativi sopra riportati per opere interne.

LOTTO 3

Complesso immobiliare sito in Comune di Calenzano, via di Le Prata nn. 101 - 103 - 105, precisamente:

a) piena proprietà di fabbricato ad uso produttivo sito in Calenzano con accesso da via di Le Prata nn. 101 - 103 - 105, costituito da un unico corpo di fabbrica centrale con il resede circostante i quattro lati dell'edificio avente una superficie complessiva catastale di circa mq 6.910 (seimilanovecentodieci).

Il fabbricato è composto da una porzione sul fronte della strada disposta su due piani, terra e primo, adibita ad uffici - formati principalmente con pareti attrezzate - con servizi igienici ed accessori, avente una superficie complessiva di mq 1.300 (milletrecento) circa, e una parte sul tergo situata al piano terra adibita a zona produttiva con servizi ed accessori, avente una superficie complessiva di mq 2.300 (duemilatrecento) circa.

Il resede circostante l'edificio è in parte asfaltato ed adibito a parcheggi e spazi di manovra ed in parte destinato a verde.

Nella parte terga è presente un locale ad uso centrale termica.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Calenzano - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. 21788.1/2005 del 21 ottobre 2005 (prot. n. FI0231409) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 19529.1/2006 del 13 settembre 2006 (prot. N.FI0178928) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 69 - Mapp 539 - sub. 500** - via di Le Prata n. 105 - p. T-1, cat. D/7, R.C. euro 25.720,00 (classamento e rendita validati - D.M. 701/94);

b) piena proprietà di abitazione adibita a guardiania avente accesso da scala esterna con ballatoio coperto posta sul resede a tergo degli uffici.

L'abitazione adibita a guardiania è composta da soggiorno-cucina, due camere, bagno-wc e ingresso-disimpegno.

La stessa abitazione è legata al fabbricato principale da vincolo di pertinenzialità in forza di atto unilaterale d'obbligo a rogito del Notaio in Prato dr. Francesco Giambattista Nardone in data 15 gennaio 2004, Rep. N. 46000, reg.to a Prato il 29 gennaio 2004 al n. 332.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Calenzano - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. 21788.1/2005 del 21 ottobre 2005 (prot. n. FI0231409) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 23764.1/2006 del 21 ottobre 2006 (prot. N.FI0218933) - essa risulta censita con i seguenti dati catastali: Ditta come innanzi - **Fg. 69 - Mapp 539 - sub. 501** - via di Le Prata n. 105 - p. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 4, Sup. Cat. mq. 74, R.C. euro 309,87 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Conformità catastale. Dalla relazione tecnica del CTU risulta che la planimetria catastale relativa al sub. 500 non corrisponde con lo stato dei luoghi, come per quanto concerne il sub. 501 la planimetria e i dati sopra riportati non corrispondono con quelli informatizzati dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio;

Stato di manutenzione e conservazione: gli uffici si presentano in ottimo stato, mentre gli altri locali si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione per l'uso.

Stato occupazionale: locato.

A.P.E.: gli immobili sono provvisti di attestato di prestazione energetica, dai quali si evince: - quanto al fabbricato di cui alla lettera a), un indice di prestazione pari a 98,12 kWh/mq anno ed è collocato in classe energetica "G";

- quanto al fabbricato di cui alla lettera b), un indice di prestazione pari a 263,84 kWh/mq anno ed è collocato in classe energetica "G".

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato di cui gli immobili costituiscono porzione, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- * licenza Edilizia n. 53 del 05 settembre 1972;
- * Concessione edilizia n. 321 del 1987;
- * Concessione edilizia in sanatoria C.E. 251/87 del 29 settembre 1987;
- * Concessione edilizia in sanatoria C.E. 233/95 del 20 marzo 1995;
- * Concessione edilizia 154/97 del 24 giugno 1997 (P.E. 142/96 del 2 ottobre 1996);
- * Concessione edilizia 138/98 del 11 febbraio 1998;
- * Concessione edilizia 258/2000 del 31 marzo 1999;
- * Variante art.39 L.R. 52/99 pg. n. 13178 del 15 maggio 2001;
- * Attestazione di conformità DIAE P.E. 120/2003 p.g. n. 7321 del 21 marzo 2003;
- * DIAE alloggio guardiania P.E. 101/2004 p.g. n. 7730 del 23 marzo 2004.

Conformità urbanistica. Dalla relazione del C.T.U. si evince che il bene risulta non conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati per opere interne al fabbricato principale, ed agli uffici, mediante realizzazione di pareti anche attrezzate, nonché per la creazione di un soppalco in struttura metallica al piano primo e ulteriore struttura metallica interna nella porzione tergo di lavorazione adibita a uffici al piano primo.

ooooo

Gli Immobili oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali che qui si intendono richiamati – nelle Perizie in atti che fanno fede per l'esatta individuazione degli stessi e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

- 2 La Procedura intende alienare esclusivamente gli Immobili indicati nel relativo Invito ad offrire ed a presentare offerte migliorative (di seguito anche l'"Invito").
- 3 L'Invito sarà pubblicato continuativamente sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e www.avvisinotarili.notariato.it (Portale del Notariato - Avvisi Notarili), Portale delle Vendite Pubbliche. Per assicurare la più ampia diffusione

informativa, la Curatela potrà altresì avvalersi dei servizi di pubblicità telematica delle aste immobiliari di altri siti italiani e/o esteri.

- 4 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza dei Liquidatori Giudiziali, avanti il Notaio Banditore, 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, email: fdambrosi@notariato.it, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'Invito ad offrire.
- 5 Gli offerenti potranno far pervenire una **offerta segreta irrevocabile - di acquisto, migliorativa rispetto alla Proposta, riguardo al LOTTO 2, di acquisto riguardo il LOTTO 3** – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:
 - offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
 - offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano"– anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del secondo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno precedente;
 - 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, 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 26 MARZO 2025 – C.P. N. 59/2013 - TRIBUNALE DI PRATO". Resterà a cura del Notaio Banditore ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta e del nome di chi deposita materialmente l'offerta.

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

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;
- * numero del LOTTO per il quale si presenta l'offerta;
- * 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 di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – 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 di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
 - * estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - * eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;
- B) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove 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 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 "CONCORDATO PREVENTIVO SATREL SRL 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 aperto a nome di "CONCORDATO PREVENTIVO SATREL SRL IN LIQUIDAZIONE", presso Banca

Intesa Sanpaolo – filiale Prato, via degli Alberti 2, distinto con il Codice IBAN: IT 27 E 03069 21531 10000 0590 009. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura; 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 bancario con codice IBAN – in caso di costituzione di cauzione mediante bonifico bancario – sul quale gli organi della procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione, precisandosi che dovrà trattarsi dello stesso conto corrente bancario dal quale è stato disposto il bonifico per la cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nelle Perizie del Consulente Tecnico di Ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito e nel Disciplinare di vendita **ed implica accettazione incondizionata e senza riserve di detti atti e documenti, nonché di tutte le condizioni di vendita e dello stato complessivo degli Immobili.**

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

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta.

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.

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

- 7 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.

- 8 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'Invito, da pubblicarsi ad opera dei Liquidatori Giudiziali, 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 mancanza di offerte segrete valide per il LOTTO 2: si darà luogo all'aggiudicazione in favore del Proponente anche in caso di assenza di quest'ultimo, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

b. in presenza di una sola offerta segreta valida per il LOTTO 3: nel caso in cui detta offerta sia uguale o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'Invito, 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;

- c. nel caso di più offerte segrete valide per il LOTTO 3 e di una o più offerte segrete valide per il LOTTO 2: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta per il LOTTO 3, nonché una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta per il LOTTO 2 incluso chi ha presentato la Proposta, avendo quale base di gara il maggiore tra i prezzi offerti, con rilanci non inferiori all'importo analiticamente indicato nell'Invito. 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 e salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;
- d. 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.
- 9 Il Notaio Banditore redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle offerte, della conformità delle offerte alle prescrizioni del "Disciplinare di Vendita", dello svolgimento delle operazioni di esame delle offerte, della presenza di offerte segrete di acquisto, dell'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione o meno. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura dei Liquidatori Giudiziali 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, il costo della procedura RAN (Rete Aste Notarili) ed i compensi professionali per la cancellazione dei gravami saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 10 Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **120 (centoventi) giorni** successivi alla data dell'esame delle offerte.
- 11 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.

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

In caso di sospensione della vendita i Liquidatori Giudiziali chiederanno 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.

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

- 14 Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "CONCORDATO PREVENTIVO SATREL SRL IN LIQUIDAZIONE" da consegnare nelle mani dei Liquidatori Giudiziali ovvero mediante esibizione di ricevuta di bonifico bancario – confermato dalla banca incaricata – contenente il numero CRO sul c/c bancario intrattenuto dalla Procedura, quale innanzi indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo di cauzione. Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ovvero ad intervento di società di leasing, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto secondo le modalità indicate dal Notaio Banditore.
- 15 L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura d'asta ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, costo procedura RAN (Rete Aste Notarili), oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla predisposizione di tale Disciplinare, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì gli eventuali oneri condominiali arretrati e gli oneri relativi al Consorzio di bonifica arretrati.

Sono a carico della Procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli per la parte inerente le imposte e tasse, mentre, come detto, le stesse sono a carico dell'aggiudicatario per la parte relativa ai compensi professionali.

Gli onorari ed i compensi notarili complessivi a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in base al prezzo di aggiudicazione e si intendono espressamente accettati con la presentazione dell'offerta, insieme al restante contenuto del Disciplinare; essi attengono alle seguenti fasi delegate al Notaio: (i) attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita; (ii) attività svolta successivamente alla redazione

dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione e (iii) attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà.

- 16** La vendita dell'Immobile in oggetto avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della consegna, anche in riferimento alla L. 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001, con tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, anche se non risultanti dalla relazione tecnica redatta dall'esperto a ciò designato, alla quale, comunque, si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione dell'Immobile in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura, 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 – 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.

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. La Procedura non risponde per eventuali ritardi nell'ottenimento del citato decreto e, conseguentemente, nella cancellazione dei gravami.

- 17** 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.
- 18** 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 ex art. 94 e ss. D.lgs. 58/1998; esso non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.
- 19** Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli Immobili e di tutta la documentazione inerente la Procedura. L'offerente, in ogni caso, ha l'onere di prendere visione dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Calenzano e di effettuare per suo conto le visure ed i controlli ipotecari, catastali ed urbanistici, nulla potendo chiedere alla Procedura per eventuali omissioni od inesattezze della documentazione di vendita, di questo Disciplinare e del relativo Invito ad offrire.

L'Immobile può essere visionato, previo appuntamento, rivolgendosi direttamente ai Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo, Dott. Francesco Farnetani 0574/564993, e-mail: dott.farnetani@studioccpf.it - Dott. Enrico Vivarelli 055/0988008, vivarelli@vivarellicasanoviassociati.it

La visita potrà aver luogo, 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 assumono la Procedura ed i suoi organi al di fuori della data fissata.

- 20** La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio dei Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo - Dott. Francesco Farnetani, via A. Cecchi n.30 Prato (PO), Dott. Enrico Vivarelli, via Pier Capponi n.32 Firenze (FI) - presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 ed altresì sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e www.avvisinotarili.notariato.it (Portale del Notariato - Avvisi Notarili), Portale delle Vendite Pubbliche.

- 21 La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza dell'Invito ad offrire, del Disciplinare di vendita, della Perizia e degli altri documenti inerenti la Procedura e costituisce accettazione delle condizioni della vendita e dello stato complessivo dell'Immobile.
- 22 Qualora una delle clausole del presente Disciplinare sia dichiarata o da considerarsi invalida e/o inefficace le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- 23 L'accesso ai dati 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.
- 24 Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.
- 25 Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si informa che:
- i concorrenti che intendano partecipare alla gara sono necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della Procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale del concorrente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica nonché le coordinate bancarie;
 - la Procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione; il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;



- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e dal Codice di Procedura Civile;
- i dati personali raccolti dai competenti organi della Procedura potranno essere resi noti agli altri organi della Procedura ed ai concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- il diritto alla cancellazione dei dati personali raccolti dalla Procedura è soggetto ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cancellazione dei dati personali non sarà possibile in tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia necessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto dal diritto dell'Unione Europea o dello Stato membro cui è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento ed infine allorché il trattamento sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico interesse;
- la presentazione di un'offerta – implicando la presa visione del presente disciplinare di vendita – vale quale consenso al trattamento dei dati personali per le spiegate finalità;
- il titolare del trattamento dei dati personali sono i Liquidatori Giudiziali.

Prato, 31.01.2025

I Liquidatori Giudiziali

Dott. Farnetani Francesco

Dott. Vivarelli Enrico

