

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**

\*\*\*

**Fallimento R.F. n. 136/2012**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore fallimentare: Dott. Michele Di Rauso

\*\*\*

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA**

**DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO R.F. N. 136/2012**

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

\*\*\*

- 1 Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 136/2012 Tribunale di Firenze (di seguito 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 **tre lotti** di vendita (di seguito gli “**Immobili**”).

DESCRIZIONE DEI LOTTI

**LOTTO 5**

Posto auto scoperto all’interno di un complesso immobiliare, denominato “Villa di Guistrigona”, sito in Castelnuovo Berardenga (SI), località Guistrigona, con accesso dalla strada comunale del Chiantino; esso è parte di una serie di posti auto scoperti, pavimentati in terra battuta e ghiaia, delimitati da muretti intonacati e tinteggiati, prospicienti il fabbricato adibito ad autorimesse, precisamente si tratta del terzo a partire da destra per chi guarda i posti auto.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga - a seguito della presentazione all’A.E.-T. di Siena di denuncia di variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione reg.ta al n. 9190.1/2005 del 12 aprile 2005 (prat. n. SI0033413) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 46** – strada

comunale del Chiantino - p. S1, cat. C/6 – 12 mq Consistenza - Sup. Cat. mq. 12 - R.C. euro 14,87 (classamento e rendita validati - D.M. 701/94).

Sono beni comuni non censibili a tutti i subalterni urbani del Fg. 181 - Mapp. 57:

- I locali tecnici, censiti al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 59 - strada comunale del Chiantino - piano T;
- Il resede, censito al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 60 - strada comunale del Chiantino - piano S1;
- Lo scannafosso, censito al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 61 - strada comunale del Chiantino - piano S1;
- I locali tecnici, censiti al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 62 - strada comunale del Chiantino - piano S1;
- Il resede e la piscina, censiti al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 93 - strada comunale del Chiantino - piano T.

Conformità catastale. Dalla relazione del C.T.U. risulta che la planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

Stato occupazionale: libero.

Stato urbanistico. Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato principale è stato costruito in epoca remota, precedente al 1 settembre 1967, e successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- \* autorizzazione edilizia n. 22 del 3 luglio 2003, con successiva variante in corso d'opera, per la ristrutturazione, il frazionamento e sistemazioni esterne (atti non consultabili in quanto non reperibili negli archivi comunali, stato di fatto dichiarato dal Comune di Castelnuovo Berardenga con dichiarazione del 10 ottobre 2013, prot. n. 14333);
- \* concessione edilizia n. 69 del 30 ottobre 2003 per la realizzazione di un fabbricato seminterrato adibito ad autorimesse ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122;
- \* permesso di costruire n. 1150 del 1972 per la realizzazione di una piscina, con successiva attestazione di conformità in sanatoria n. 34 rilasciata in data 22 settembre 2011.

Conformità urbanistica. Dalla relazione del C.T.U. risulta attestata la conformità con gli strumenti urbanistici sopra riportati limitatamente alle autorimesse ed alla piscina, non avendo esso CTU reperito presso gli archivi comunali atti abilitativi per la restante parte.

## **LOTTO 6**

Posto auto scoperto all'interno di un complesso immobiliare, denominato "Villa di Guistrigona", sito in Castelnuovo Berardenga (SI), località Guistrigona, con accesso dalla strada comunale del Chiantino; esso è parte di una serie di posti auto scoperti, pavimentati in terra battuta e ghiaia, delimitati da muretti intonacati e tinteggiati, prospicienti il fabbricato adibito ad autorimesse, precisamente si tratta del terzo a partire da sinistra per chi guarda i posti auto.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Siena di denuncia di variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione reg.ta al n. 9190.1/2005 del 12 aprile 2005 (prat. n. SI0033413) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 41** – strada comunale del Chiantino, p. S1 - cat. C/6 – 12 mq Consistenza - Sup. Cat. mq. 12 - R.C. euro 14,87 (classamento e rendita validati - D.M. 701/94).

Sono beni comuni non censibili a tutti i subalterni urbani del Fg. 181 - Mapp. 57:

- I locali tecnici, censiti al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 59** - strada comunale del Chiantino - piano T;
- Il resede, censito al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 60** - strada comunale del Chiantino - piano S1;
- Lo scannafosso, censito al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 61** - strada comunale del Chiantino - piano S1;
- I locali tecnici, censiti al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 62** - strada comunale del Chiantino - piano S1;
- Il resede e la piscina, censiti al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga in **Fg. 181 - Mapp 57 - sub. 93** - strada comunale del Chiantino - piano T.

Conformità catastale. Dalla relazione del C.T.U. risulta che la planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

Stato occupazionale: libero.

Stato urbanistico. Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato principale è stato costruito in epoca remota, precedente al 1 settembre 1967, e successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

\* autorizzazione edilizia n. 22 del 3 luglio 2003, con successiva variante in corso d'opera, per la ristrutturazione, il frazionamento e sistemazioni esterne (atti non consultabili in quanto non reperibili negli archivi comunali, stato di fatto dichiarato dal Comune di Castelnuovo Berardenga con dichiarazione del 10 ottobre 2013, prot. n. 14333);

\* concessione edilizia n. 69 del 30 ottobre 2003 per la realizzazione di un fabbricato seminterrato adibito ad autorimesse ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122;

\* permesso di costruire n. 1150 del 1972 per la realizzazione di una piscina, con successiva attestazione di conformità in sanatoria n. 34 rilasciata in data 22 settembre 2011.

Conformità urbanistica. Dalla relazione del C.T.U. risulta attestata la conformità con gli strumenti urbanistici sopra riportati limitatamente alle autorimesse ed alla piscina, non avendo esso CTU reperito presso gli archivi comunali atti abilitativi per la restante consistenza immobiliare.

### **LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare sito in Certaldo (FI), località Bagnano – La Valle, con accesso dalla strada vicinale dei Fuscelli, di uso pubblico, composto per la maggior parte da un fabbricato in corso di restauro e risanamento i cui lavori risultano sospesi dal 2008, oltre a resede e terreno agricolo che circondano l'edificio.

Con l'intervento edilizio svolto nell'edificio fino alla sospensione dei lavori, al piano terra sono state realizzate la quasi totalità delle murature esterne e parzialmente quelle interne, è stato realizzato il solaio, con il sovrastante solaio di calpestio al piano primo, risultano realizzate scale di collegamento tra interno ed esterno dell'edificio e di collegamento tra piano terra e piano primo; al piano primo è stata costruita una porzione di fabbricato, con murature esterne e parte di quelle interne, solai e piano di copertura comprensivo di porzione di manto di coppi ed embrici ed è stato realizzato l'intero solaio di calpestio.

La porzione di fabbricato in corso di costruzione - che risulta essere la maggiore consistenza dell'intero edificio - una volta terminato l'intervento edilizio si presenterà distribuita su due piani fuori terra (terra e primo) oltre ad una parte posta al piano secondo e porzione interrata - la proprietà, a fine ristrutturazione, sarà divisa in tredici unità immobiliari adibite a civile abitazione, tutti gli appartamenti saranno formati da più vani comprensivi di zona cottura, servizi ed accessori; gli spazi esterni saranno adibiti a più funzioni, precisamente, posti auto scoperti, percorsi carrabili, percorsi pedonali ed aree a verde sistemate a prato rustico e piantumazione di alberature tipiche locali.

Stato catastale. Al C.F. del Comune di Certaldo il fabbricato risulta censito:

\* a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di costituzione reg.ta al 117687.1/1990 del 13 febbraio 1990, in atti dal giorno 8 maggio 1991, e successive denuncia di variazione reg.ta al n. A00481/1997 del 30 gennaio 1997 per acquisizione parziale della denuncia prot. 43223 del 13 febbraio 1990, frazionamento per trasferimento

diritti, ampliamento e diversa distribuzione degli stazi interni, di variazioni toponomastiche richieste dal Comune reg.te ai nn. 5572.1/2011 e 5578.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022942), al n. 5583.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022954), al n. 5590.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022962), al n. 5591.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022963), al n. 47884.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109271), al n. 47885.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109272), al n. 47887.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109274), al n. 47888.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109275), al n. 47889.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109276), di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC reg.te al n.34208.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103115), al n.34209.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103116), al n.34210.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103116), al n.34211.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103118) ed al n.34212.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103119), in **Fg. 65 – Mapp. 116**:

- **sub. 500** – località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1 - cat. A/4 – classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale 136 mq - R.C. euro 335,70 (classamento e rendita validati - D.M. 701/94);

- **sub. 501** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1, Cat. F/2;

- **sub 502** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1 - Cat. F/2;

- **sub 503** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T-1 - Cat. F/2;

- **sub 504** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. S1 - Cat. F/4;

\* a seguito della presentazione all’A.E.-T. di Firenze di denuncia di unità afferente su resede pertinenziale reg.ta al n. 913.1/2005 del 29 marzo 2005 (Prat. n. FI0081729), e successive denunce di variazione di toponomastica richieste dal Comune reg.te al n. 5607.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022982), al n. 47896.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109283), di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC reg.ta al n. 34219.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103126) - in **Fg. 66 – Mapp. 148 -sub. 2** – località la Valle di Bagnano n. 14, p. T - Cat. F/4;

\* a seguito della presentazione all’A.E.-T. di Firenze di denuncia di unità afferente su resede pertinenziale reg.ta al n. 912.1/2005 del 29 marzo 2005 (Prat. n. FI0081724), e successive denunce di frazionamento per trasferimento diritti reg.ta al n. 8590.1/2005 del 19 aprile 2005 (Prat. n. FI0100514), di variazione di toponomastica richieste dal Comune reg.te al n. 5608.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022983), al 5609.1/2011 del 25 gennaio 2011 (Prat. n. FI0022984), al n. 47897.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109284), al n. 47898.1/2011 del 14 marzo 2011 (Prat. n. FI0109285), di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC reg.te al n.34220.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n.

FI0103127) e al n.34221.1/2015 del 2 luglio 2015 (Prat. n. FI0103128) – in **Fg. 65 – Mapp. 116:**

- **sub. 508** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T - Cat. F/4;

- **sub. 509** - località la Valle di Bagnano n. 14, p. T - Cat. F/4.

Al C.T. del Comune di Certaldo, i terreni risultano censiti in **Fg. 65:**

- **Mapp. 121** - Ha 0.04.35 – uliveto vigneto - Cl. 2 - R.D. euro 1,57 - R.A. euro 1,24;

- **Mapp. 122** - Ha 0.00.43 – area rurale.

Conformità catastale. Dalla relazione tecnica del CTU risultano delle incoerenze tra la forma del fabbricato distinto al C.F. e quanto graficizzato nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico, il quale, inoltre, riporta il solo piano terreno, omettendo i piani primo ed interrato. La rappresentazione iscritta al Catasto Terreni individua correttamente la porzione di terreni di proprietà.

Stato occupazionale: libero.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica, dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato è di remota costruzione, riportato nel Catasto Generale Toscano già dalla seconda metà del XIX secolo con il toponimo "Podere della Valle".

Successivamente, il bene è stato interessato dai seguenti titoli edilizi abilitativi:

\* Denuncia di Inizio Attività depositata in data 2 agosto 2004 – prot. n. 15594, pratica n. 373/04;

\* Autorizzazione ai fini Ambientali n. 29 del 13 dicembre 2004;

\* Comunicazione di inizio lavori depositata in data 27 giugno 2006 - prot. 13948;

\* Ordinanza di sospensione dei lavori in data 17 aprile 2007;

\* Denuncia di Inizio Attività depositata in data 29 agosto 2007 – prot. n. 16499, pratica n. 375/2007, per la ripresa dei lavori dell'intervento di cui alla pratica n. 373/04;

\* Attestazione di conformità in sanatoria del 25 marzo 2008 n. 3;

\* Denuncia di Inizio Attività pratica n. 143/2008;

\* Comunicazione sospensione cantiere depositata in data 24 luglio 2008 – prot. n. 14111.

Servitù: dai titoli di provenienza risultano le seguenti servitù:

- (i) servitù di passaggio per l'attraversamento e l'installazione di cavi, condutture, pozzetti, deposito, impianto smaltimento acque reflue, condotte necessarie a tutti gli allacciamenti delle reti degli impianti tecnologici e degli impianti di depurazione, a favore dell'intero complesso immobiliare suddescritto, contro i beni censiti al C.T. del Comune di Certaldo in Fg. 66 – Mapp. 154; nonché a favore delle porzioni del complesso immobiliare censite al

C.F. del Comune di Certaldo in Fg.65 – Mapp. 116 - Subb. 500, 501, 502, 503, 504, 508 e 509 e in Fg. 66 – Mapp. 148 -sub. 2, contro i beni distinti al C.F. del Comune di Certaldo in Fg. 66 – Mapp. 148 – sub 1 e Fg. 65 – Mapp. 116 – sub. 507;

- (ii) servitù reciproca di passo pedonale e carrabile costituita tra i terreni già distinti al C.T. del Comune di Certaldo in Fg. 65 - Mapp. 116 e 151.

oooo

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 – nella Perizia in atti che fa 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.
- 3 L'Invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) Portale del Notariato (RAN), 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 del Curatore fallimentare, avanti il Notaio Banditore, delegato dalla procedura, dott. FRANCESCO D'AMBROSI (di seguito anche 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](mailto: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 – 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](http://www.notariato.it), entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l’esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi **perentori**. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell’offerta.

**L’offerta in formato cartaceo** deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura “Offerta per la vendita del 16 aprile 2025 – FALL N. 136/2012 - TRIBUNALE DI FIRENZE”. 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 mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
  - per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail e l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
- \* prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
- \* 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 "Fallimento 136/2012" 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 "Fallimento 136/2012", codice IBAN IT 69 H 08673 02801 000000303640. 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 nella Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito ad offrire e nel Disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto 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 ad offrire, da pubblicarsi ad opera del Curatore, sarà precisato il prezzo base d'asta e l'offerta minima in aumento. Nell'esame delle offerte segrete, saranno applicati i seguenti criteri:
- a. in presenza di una sola offerta segreta valida: 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; l'aggiudicazione sarà comunque subordinata al consenso degli Organi della Procedura ai sensi dell'art. 108 L.F.;
  - 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 sopra indicato. 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;
  - c. ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;
  - d. qualora il lotto venga aggiudicato per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si darà luogo all'aggiudicazione salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;
  - e. qualora il lotto venga aggiudicato per un importo inferiore al prezzo base d'asta, ma almeno pari all'offerta minima, l'aggiudicazione sarà comunque subordinata al consenso degli Organi della Procedura ai sensi dell'art. 108 L.F., salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

In ciascuna delle ipotesi suddette, saranno ritenute **nulle** le offerte di acquisto ad un **prezzo inferiore alle offerte minime indicate nell'Invito a offrire.**

- 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 del Curatore a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. al domicilio eletto. Tutte le imposte, i tributi e/o i diritti ed onorari inerenti il verbale notarile delle operazioni di asta 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** 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).
- 12** In caso di sospensione della vendita il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova procedura competitiva, predisporrà e pubblicherà nuovo invito ad offrire. In caso di offerta migliorativa, la nuova gara sarà aperta al miglior offerente ed al nuovo offerente in aumento ed avrà quale prezzo base d'asta il prezzo offerto in aumento. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento. La Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e delle eventuali offerte il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.
- 13** In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio dr. Francesco D'Ambrosi entro 60 (sessanta) giorni, ma non prima di 30 (trenta), 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. 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 "Fallimento 136/2012", da consegnare nelle mani dei Curatori 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, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto di credito mutuante secondo le modalità indicate dal Notaio Banditore. Gli aggiudicatari dovranno impegnarsi a non avvalersi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L. 27 dicembre 2013 n. 147.
- 15** L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura competitiva di vendita ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, compensi professionali per cancellazione dei gravami, 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

condominali 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, 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 degli Immobili 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 da questo atto e/o 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 degli Immobili 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, di destinazione urbanistica e di potenzialità di sviluppo edificatorio, 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'acquirente/aggiudicatario 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'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.

Gli Immobili saranno liberati da formalità pregiudizievoli con decreto del Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita ed incamerato il prezzo, ai sensi dell'art. 108 L.F.

- 17** Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita degli Immobili, 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 sollecitazione del pubblico risparmio; esso non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.
- 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 del Piano Operativo del Comune di Certaldo 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.
- 20** L'Immobile può essere visionato, previo appuntamento, rivolgendosi direttamente al Curatore del fallimento, Dott. Michele Di Rauso 055/573841, e-mail: info@studiodirauso.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.
- 21** La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Curatore del fallimento - Dott. Michele Di Rauso, via Masaccio n. 192 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) - Portale del Notariato - Avvisi Notarili e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 22** 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.
- 23** 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.
- 24** 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.
- 25** Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.
- 26** 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 è il Curatore fallimentare.

Firenze, 17 febbraio 2025

Il Curatore.

Dott. Di Rauso Michele