

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO
Concordato Preventivo n. 23/2013
Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna
Commissari Giudiziali: dr. Stefano Conti - dr. Fabio Tempestini
Liquidatori Giudiziali: dr. Andrea Frazzi - avv. Marco Santini

VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A OFFRIRE

I sottoscritti dr. Andrea Frazzi ed avv. Marco Santini - nella qualità di Liquidatori Giudiziali - in esecuzione dell'autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice Delegato in data 01 ottobre 2019 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 i seguenti beni immobili di proprietà della società interessata dalla detta procedura:

LOTTO 1

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile in questione è ubicato nel Comune di Firenze, zona Centro Storico cittadino, lungarno Corsini, n.c. 6. Esattamente trattasi di un'unità immobiliare a uso direzionale (ufficio) posta ai piani terzo e quarto (sottotetto) di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, di quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato e due piani ammezzati (fra terra e primo e fra primo e secondo), destinato a civile abitazione, uffici, attività commerciale e turistico/ricettiva, ovvero parti comuni. Trattasi esattamente dell'unità immobiliare avente ingresso principale a destra per chi, arrivato al piano dall'ascensore, svolta due volte a sinistra e prosegue lungo il corridoio. Si precisa che l'unità è dotata anche di un ingresso secondario, posto lungo lo stesso corridoio comune, ma dalla parte opposta a quella in cui è collocato il primo accesso.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (cinque), oltre servizi igienici ed accessori, e risultano così distribuiti ai 2 livelli (terzo e quarto/sottotetto) collegati fra loro da scaletta interna:

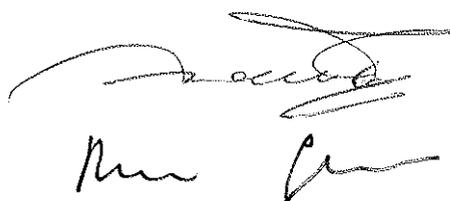
**piano 3° : grande sala riunioni e n° 4 uffici, oltre ampio ingresso, angolo cottura, archivio, n° 5 servizi igienici e n° 3 disimpegni;*

**piano 4°/sottotetto : locale uso soffitta rifinito a civile e con altezze agibili, oltre servizio igienico.*

Sono inoltre annessi all'unità:

- una piccola corte coperta, di proprietà esclusiva, accessibile dalla cucina;
- una centrale termica, posta al piano quarto/sottotetto, accessibile tramite scala in metallo alla marinara dalla corte coperta suddetta.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 397,00, così calcolata:



Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
UFFICIO	1,00	x	371,44	371,44	piano 3	1,00	=	371,44
Accessori: corte cop.	1,00	x	8,88	8,88	piano 3	0,30	=	2,66
soffitta	1,00	x	28,48	28,48	piano 4	0,60	=	17,09
CT	1,00	x	24,37	24,37	piano 4	0,25	=	6,09
							arrotond.	-0,28
			TOTALE	433,17			TOTALE	397,00

I coefficienti di ragguglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico allegato, con particolare riferimento al ripostiglio comune con accesso dal disimpegno scala/ascensore comune.

Si precisa che, nonostante la destinazione direzionale dell'unità immobiliare, essa è conformata come una civile abitazione e di fatto può essere facilmente utilizzata in tal senso in quanto provvista di tutti i requisiti abitativi necessari, ovvero adeguati servizi igienico-sanitari, cucina/angolo cottura e vani che tranquillamente possono essere, e sono stati, utilizzati come camere da letto.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

L'unità immobiliare in parola è collocata all'interno di un contesto di alto pregio e valore architettonico/storico/ambientale sia per la costruzione che la "ospita" sia per il luogo in cui essa è situata.

La costruzione del fabbricato della quale essa è porzione, posto sul lungarno Corsini e conosciuto con il nome di "Palazzo Gianfigliuzzi", risale presumibilmente al quindicesimo secolo, come si è rilevato dalle relazioni storiche estratte dalle varie pratiche edilizie. Infatti, nel 1427, seppur con una conformazione differente rispetto a quella attuale, apparteneva a Lorenzo di Messer Jacopo Gianfigliuzzi. Nel 1457 la proprietà passò alla famiglia Tegghiacci di Siena, per poi tornare, nel 1459, ai Gianfigliuzzi. Nel 1825 il palazzo divenne di proprietà di Luigi Bonaparte, quindi dell'Avv. Ranieri Lamporecchi nel 1886 e, successivamente, del barone belga Von Der Linden D'Hooghworst. Fu in questo periodo che l'edificio cominciò ad assumere l'attuale conformazione, che si completò negli anni '20 del secolo scorso con la famiglia Campodonico.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni e pietra con solai costituiti da voltine in laterizio e profilati in acciaio, al piano terra e interrato, mentre ai piani superiori l'orditura portante è costituita da solai in legno. La copertura è a falde, variamente articolate, con sovrastante manto di laterizio.

L'immobile nel complesso, si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente ristrutturazione totale; così come la stessa unità immobiliare oggetto di stima, che peraltro si caratterizza come immobile signorile di alto pregio, per il contesto storico/architettonico, per la localizzazione e per le finiture proprie e delle parti comuni.

Da non trascurare, anzi elemento importante di apprezzamento e valorizzazione, è infine la collocazione della stessa in pieno Centro Storico del capoluogo toscano, in una delle zone più rinomate e ricercate dello stesso (la zona dei Lungarni) sia come luogo di residenza che di alta rappresentanza. Infine la vista, di assoluto valore, che peraltro caratterizza ben più di un locale della

stessa e sicuramente quelli di maggiore pregio, che si “apre” sul Fiume Arno, con il Ponte Vecchio nelle immediate vicinanze, fino ad estendersi alle meravigliose colline poste a sud della famosissima città d’arte toscana.

Da un punto di vista statico l’immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale. Le caratteristiche e finiture interne, di elevato livello, sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in parquet (uffici, soffitta, servizi igienici), marmo (sala riunioni, angolo cottura, servizi igienici), moquette (sala riunioni);*
- *intonaci interni civili tradizionali/a cera;*
- *porte interne in legno di buona fattura;*
- *porta di accesso in legno con inserti in vetro; infissi esterni in legno/PVC con vetro camera;*
- *i servizi igienici, rivestiti interamente con prestigiosi marmi di vario tipo, sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale.*

L’unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel; l’impianto è perfettamente funzionante;*
- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all’acquedotto pubblico con produzione di acqua calda sanitaria da doppia caldaia a gas metano;*
- *impianto di riscaldamento: alimentato dalle medesime due caldaie a gas metano con ventilconvettori convertibili estate/inverno, ovvero radiatori in alluminio (servizi igienici);*
- *impianto di raffrescamento: alimentato da gruppo frigo con ventilconvettori convertibili estate/inverno;*
- *impianto citofonico e videocitofonico.*

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L’impianto elettrico dell’unità immobiliare, risalente alla ristrutturazione terminata del 1996, è in buono stato di conservazione e funzionante.

L’impianto di riscaldamento è in normale stato di manutenzione, anch’esso datato anno 1996. Tale impianto è soggetto agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa al fine di garantirne il buon funzionamento e l’utilizzo in sicurezza.

Per i suddetti impianti, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell’art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che attualmente l’unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica ovvero dell’attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall’art. 11, comma 1-bis, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311.

STATO OCCUPAZIONALE

L’immobile risulta libero.

STATO CATASTALE

Da un punto di vista catastale dalla relazione del C.T.U. risulta che l’unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel **Foglio n° 165, Particella 267, Subalterno 537**, con i seguenti dati censuari, a seguito di Denuncia di Variazione per “cambio di



destinazione da civile abitazione a ufficio” prot. n° FI0248860 del giorno 8.09.2010 e successiva “variazione del classamento” prot. n° FI0250033 del giorno 8.09.2011:

- *Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 16 vani catastali, Superficie Catastale 415 mq, Rendita Catastale € 10.700,99 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – D.M. 701/94).*

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- *che la ditta catastale corrisponde all’attuale proprietà;*
- *che la planimetria catastale allegata corrisponde allo stato dei luoghi, ovvero è conforme a quella depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze;*
- *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 267 del Foglio n° 165 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Firenze a Partita 1 come “aree di enti urbani e promiscui”.*

STATO URBANISTICO

Da un punto di vista urbanistico dalla relazione del C.T.U. risulta quanto segue:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze prevede per l’area ove sorge l’immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- *Ambito del nucleo storico (zona A) – Art. 65;*
- *Classificazione: emergenza di valore storico architettonico – beni culturali – spazio edificato.*

Si rileva inoltre che l’immobile è gravato da vincolo architettonico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, Legge n° 1089/1939 – Tutela delle cose di interesse artistico e storico con provvedimento notificato ai sensi della legge 20.06.1909, n° 364, in data 15 luglio 1913 e rinnovato ai sensi dell’art. 71 della citata Legge n° 1089/1939 con D.M. 9.03.1953.

La vendita pertanto è soggetta a prelazione da parte degli Enti aventi diritto ai sensi degli artt. 59 e segg. del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Infine il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare ricade in zona soggetta:

- **a vincolo archeologico, in quanto all’interno dell’area del centro storico della città di Firenze;**
- **a vincolo paesaggistico (ex Legge n° 1497/39), in quanto all’interno dell’area denominata “sponde nord e sud dell’Arno nell’ambito del Comune di Firenze” di cui alla pubblicazione in G.U. n° 218 del 23 settembre 1953.**

Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative: da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell’Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato nel quale è sita l’unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1 settembre 1967, ovvero all’anno 1942, essendo, come detto, un edificio storico risalente al 1400, almeno nel suo nucleo primitivo.

Successivamente, l’unità immobiliare in parola è stata oggetto di ristrutturazione, eseguita in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi, il primo dei quali prevedeva già la sua attuale destinazione d’uso direzionale:

- *Concessione Edilizia n° 311/94 del 29 ottobre 1994, rilasciata a seguito di domanda prot. gen. n° 5201/93 del 9 marzo 1993, Pratica n° 355/93, riguardante “modifiche per adeguamento distributivo-funzionale di unità immobiliare ad uso uffici privati”;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia (per variante in corso d’opera alla Pratica n° 355/93) prot. n° 18473 del 10 aprile 1996, Pratica 1116/96 e N.O. Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n° 29543/A.225 del 15 dicembre 1994.*

L’unità abitativa è priva del Certificato e/o Dichiarazione di Abitabilità o quanto meno non è stato

possibile reperirla presso gli archivi comunali.

Allo stato attuale, l'immobile differisce da quanto concessionato per modifiche interne realizzate presumibilmente in corso d'opera così sintetizzabili:

- i servizi igienici posti negli uffici collocati all'estremo ovest dell'appartamento sono stati realizzati in maniera speculare rispetto allo stato legittimato;
- il ripostiglio adiacente alla cucina ha una diversa forma e consistenza;
- alcune tramezzature interne sono state demolite.

Per tali difformità, rientranti nella manutenzione straordinaria, si può ipotizzare l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Con riferimento alla Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche della difformità al di fuori delle cosiddette "varianti essenziali", assolutamente commerciabile.

ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima e dall'analisi della documentazione a disposizione non è emerso a carico dello stesso nessun gravame né risultano vincoli particolari ad eccezione di quelli sopra menzionati di natura urbanistica.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Palazzo Gianfigliuzzi/Bonaparte – Lungarno Corsini, 4/6", pertanto si riportano alcuni dati forniti dall'amministratore pro-tempore:

➤ millesimi di proprietà tabella generale fabbricato.....	=	82,340/1000
➤ millesimi di proprietà tabella tetto/facciate.....	=	82,540/1000
➤ millesimi di proprietà tabella ascensore.....	=	177,500/1000
➤ millesimi di proprietà tabella scala civ. 6.....	=	163,600/1000
➤ millesimi di proprietà androne civ. 6.....	=	112,340/1000

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 4.750.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro (fissa: euro 200,00) ipotecarie (proporzionale: 3%) e catastali (proporzionale: 1%) nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro (fissa: euro 200,00) ipotecarie (proporzionale: 3%) e catastali nelle misure di legge (proporzionale: 1%).

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 21 giugno 2022

ESAME OFFERTE: 22 giugno 2022 ore 09:30

La vendita è effettuata ai sensi dell'art. 107 L.F. con espressa esclusione delle norme contenute nel c.p.c. non espressamente richiamate dal citato art. 107 L.F., conseguentemente, non saranno ritenute valide eventuali offerte contenenti l'indicazione di un prezzo inferiore al prezzo base d'asta.



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

Il bene immobile succitato è meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - redatta dal geom. Giacomo Gacci e consultabile presso:

* lo studio del dr. Andrea Frazzi, in Firenze (FI), via Cassia n. 4;

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

* i siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

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 dei beni sopra descritti a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il 21 giugno 2022 nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel presente "Invito ad offrire" e nel "Disciplinare di vendita" allegato.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

(analiticamente specificate nel disciplinare di vendita)

A) Gli interessati all'acquisto potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano"– anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi 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 primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno;
- 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. Resterà a cura del Notaio ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta, del nome di chi deposita materialmente l'offerta e della dicitura "Offerta per la vendita del giorno 22 giugno 2022 - C.P. N. 23/2013 - TRIBUNALE DI PRATO".

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente.

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:**

- 1) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in bollo (euro 16,00)**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:
 - * numero della procedura;
 - * generalità dell'offerente, precisandosi che:
 - per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato o unito civilmente, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge o dell'unito civilmente), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
 - * 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 trenta giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
- 3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "TRIBUNALE DI PRATO - C.P. N. 23/2013", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di ricevuta del bonifico bancario, confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, effettuato a favore del c/c presso CHIANTIBANCA C.C. - S.C., ag. Prato Valentini - IBAN: IT84W0867321502075000401646 - SWIFT: I C R A I T R R I P 0 (attenzione: l'ultimo carattere del codice è 'zero'). Le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di dieci giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento;
- 4) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN sul quale gli organi della Procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione, precisandosi che dovrà trattarsi del medesimo conto corrente bancario dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nel presente invito ad offrire e nel relativo disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare; 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 non successiva all'aggiudicazione; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Gli organi della procedura, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

B) L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276, il giorno 22 giugno 2022 ore 09:30; 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 pari ad euro 10.000,00.

D) Gli immobili possono essere visionati previa richiesta scritta inviata a mezzo mail all'indirizzo andrea.frazzi@studioficrofrazzi.it.

Le attività di vendita relative al presente avviso sono in ogni caso regolate da quanto indicato nel **"Disciplinare per la vendita degli immobili acquisiti al C.P. N. 23/2013"**, consultabile presso:

* lo studio del dr. Andrea Frazzi, in Firenze (FI), via Cassia n. 4;

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

* i siti www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it,
e che si intende qui integralmente riportato.

Prato, 24 gennaio 2022

I Liquidatori Giudiziali:

dr. Andrea Frazzi



avv. Marco Santini



TRIBUNALE CIVILE DI PRATO
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 23/2013

Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna

Commissari Giudiziali: dr. Stefano Conti - dr. Fabio Tempestini

Liquidatori Giudiziali: dr. Andrea Frazzi - avv. Marco Santini

DISCIPLINARE PER LA VENDITA

DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL CONCORDATO PREVENTIVO N. 23/2013

TRIBUNALE DI PRATO

(IN BREVE “DISCIPLINARE DI VENDITA”)

- 1 Nel quadro delle attività svolte dal Concordato Preventivo n. 23/2013 Tribunale di Prato (la **Procedura**), finalizzate alla liquidazione dell’attivo, il presente “Disciplinare di Vendita” regola le attività volte all’alienazione dell’immobile di seguito elencato nel LOTTO 1 di vendita:

LOTTO 1

CARATTERISTICHE GENERALI

L’immobile in questione è ubicato nel Comune di Firenze, zona Centro Storico cittadino, lungarno Corsini, n.c. 6. Esattamente trattasi di un’unità immobiliare a uso direzionale (ufficio) posta ai piani terzo e quarto (sottotetto) di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, di quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato e due piani ammezzati (fra terra e primo e fra primo e secondo), destinato a civile abitazione, uffici, attività commerciale e turistico/ricettiva, ovvero parti comuni. Trattasi esattamente dell’unità immobiliare avente ingresso principale a destra per chi, arrivato al piano dall’ascensore, svolta due volte a sinistra e prosegue lungo il corridoio. Si precisa che l’unità è dotata anche di un ingresso secondario, posto lungo lo stesso corridoio comune, ma dalla parte opposta a quella in cui è collocato il primo accesso.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (cinque), oltre servizi igienici ed accessori, e risultano così distribuiti ai 2 livelli (terzo e quarto/sottotetto) collegati fra loro da scaletta interna:

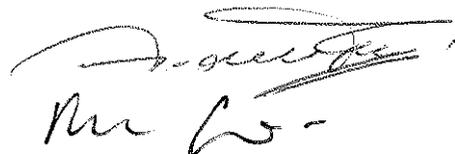
*piano 3° : grande sala riunioni e n° 4 uffici, oltre ampio ingresso, angolo cottura, archivio, n° 5 servizi igienici e n° 3 disimpegni;

*piano 4°/sottotetto : locale uso soffitta rifinito a civile e con altezze agibili, oltre servizio igienico.

Sono inoltre annessi all’unità:

- una piccola corte coperta, di proprietà esclusiva, accessibile dalla cucina;
- una centrale termica, posta al piano quarto/sottotetto, accessibile tramite scala in metallo alla marinara dalla corte coperta suddetta.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 397,00, così calcolata:



Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
UFFICIO	1,00	x	371,44	371,44	piano 3	1,00	=	371,44
Accessori: corte cop.	1,00	x	8,88	8,88	piano 3	0,30	=	2,66
soffitta	1,00	x	28,48	28,48	piano 4	0,60	=	17,09
CT	1,00	x	24,37	24,37	piano 4	0,25	=	6,09
			TOTALE	433,17			arrotond.	-0,28
							TOTALE	397,00

I coefficienti di ragguglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de “Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore”, D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E’ pertinenza dell’unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall’art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall’elaborato planimetrico allegato, con particolare riferimento al ripostiglio comune con accesso dal disimpegno scala/ascensore comune.

Si precisa che, nonostante la destinazione direzionale dell’unità immobiliare, essa è conformata come una civile abitazione e di fatto può essere facilmente utilizzata in tal senso in quanto provvista di tutti i requisiti abitativi necessari, ovvero adeguati servizi igienico-sanitari, cucina/angolo cottura e vani che tranquillamente possono essere, e sono stati, utilizzati come camere da letto.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

L’unità immobiliare in parola è collocata all’interno di un contesto di alto pregio e valore architettonico/storico/ambientale sia per la costruzione che la “ospita” sia per il luogo in cui essa è situata.

La costruzione del fabbricato della quale essa è porzione, posto sul lungarno Corsini e conosciuto con il nome di “Palazzo Gianfigliuzzi”, risale presumibilmente al quindicesimo secolo, come si è rilevato dalle relazioni storiche estratte dalle varie pratiche edilizie. Infatti, nel 1427, seppur con una conformazione differente rispetto a quella attuale, apparteneva a Lorenzo di Messer Jacopo Gianfigliuzzi. Nel 1457 la proprietà passò alla famiglia Tegghiacci di Siena, per poi tornare, nel 1459, ai Gianfigliuzzi. Nel 1825 il palazzo divenne di proprietà di Luigi Bonaparte, quindi dell’Avv. Ranieri Lamporecchi nel 1886 e, successivamente, del barone belga Von Der Linden D’Hooghworst. Fu in questo periodo che l’edificio cominciò ad assumere l’attuale conformazione, che si completò negli anni ’20 del secolo scorso con la famiglia Campodonico.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni e pietra con solai costituiti da voltine in laterizio e profilati in acciaio, al piano terra e interrato, mentre ai piani superiori l’orditura portante è costituita da solai in legno. La copertura è a falde, variamente articolate, con sovrastante manto di laterizio.

L’immobile nel complesso, si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente ristrutturazione totale; così come la stessa unità immobiliare oggetto di stima, che peraltro si caratterizza come immobile signorile di alto pregio, per il contesto storico/architettonico, per la localizzazione e per le finiture proprie e delle parti comuni.

Da non trascurare, anzi elemento importante di apprezzamento e valorizzazione, è infine la collocazione della stessa in pieno Centro Storico del capoluogo toscano, in una delle zone più rinomate e ricercate dello stesso (la zona dei Lungarni) sia come luogo di residenza che di alta rappresentanza. Infine la vista, di assoluto valore, che peraltro caratterizza ben più di un locale della stessa e sicuramente quelli di maggiore pregio, che si “apre” sul Fiume Arno, con il Ponte Vecchio

nelle immediate vicinanze, fino ad estendersi alle meravigliose colline poste a sud della famosissima città d'arte toscana.

Da un punto di vista statico l'immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale. Le caratteristiche e finiture interne, di elevato livello, sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in parquet (uffici, soffitta, servizi igienici), marmo (sala riunioni, angolo cottura, servizi igienici), moquette (sala riunioni);*
- *intonaci interni civili tradizionali/a cera;*
- *porte interne in legno di buona fattura;*
- *porta di accesso in legno con inserti in vetro; infissi esterni in legno/PVC con vetro camera;*
- *i servizi igienici, rivestiti interamente con prestigiosi marmi di vario tipo, sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale.*

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel; l'impianto è perfettamente funzionante;*
- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con produzione di acqua calda sanitaria da doppia caldaia a gas metano;*
- *impianto di riscaldamento: alimentato dalle medesime due caldaie a gas metano con ventilconvettori convertibili estate/inverno, ovvero radiatori in alluminio (servizi igienici);*
- *impianto di raffrescamento: alimentato da gruppo frigo con ventilconvettori convertibili estate/inverno;*
- *impianto citofonico e videocitofonico.*

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare, risalente alla ristrutturazione terminata del 1996, è in buono stato di conservazione e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è in normale stato di manutenzione, anch'esso datato anno 1996. Tale impianto è soggetto agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

Per i suddetti impianti, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che attualmente l'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11, comma 1-bis, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero.

STATO CATASTALE

Da un punto di vista catastale dalla relazione del C.T.U. risulta che l'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel **Foglio n° 165, Particella 267, Subalterno 537**, con i seguenti dati censuari, a seguito di Denuncia di Variazione per "cambio di destinazione da civile abitazione a ufficio" prot. n° FI0248860 del giorno 8.09.2010 e successiva



“variazione del classamento” prot. n° FI0250033 del giorno 8.09.2011:

- *Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 16 vani catastali, Superficie Catastale 415 mq, Rendita Catastale € 10.700,99 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – D.M. 701/94).*

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- *che la ditta catastale corrisponde all’attuale proprietà;*
- *che la planimetria catastale allegata corrisponde allo stato dei luoghi, ovvero è conforme a quella depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze;*
- *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 267 del Foglio n° 165 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Firenze a Partita 1 come “aree di enti urbani e promiscui”.*

STATO URBANISTICO

Da un punto di vista urbanistico dalla relazione del C.T.U. risulta quanto segue:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze prevede per l’area ove sorge l’immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- *Ambito del nucleo storico (zona A) – Art. 65;*
- *Classificazione: emergenza di valore storico architettonico – beni culturali – spazio edificato.*

Si rileva inoltre che l’immobile è gravato da vincolo architettonico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, Legge n° 1089/1939 – Tutela delle cose di interesse artistico e storico con provvedimento notificato ai sensi della legge 20.06.1909, n° 364, in data 15 luglio 1913 e rinnovato ai sensi dell’art. 71 della citata Legge n° 1089/1939 con D.M. 9.03.1953.

La vendita pertanto è soggetta a prelazione da parte degli Enti aventi diritto ai sensi degli artt. 59 e segg. del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Infine il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare ricade in zona soggetta:

- **a vincolo archeologico, in quanto all’interno dell’area del centro storico della città di Firenze;**
- **a vincolo paesaggistico (ex Legge n° 1497/39), in quanto all’interno dell’area denominata “sponde nord e sud dell’Arno nell’ambito del Comune di Firenze” di cui alla pubblicazione in G.U. n° 218 del 23 settembre 1953.**

Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative: da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell’Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato nel quale è sita l’unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1 settembre 1967, ovvero all’anno 1942, essendo, come detto, un edificio storico risalente al 1400, almeno nel suo nucleo primitivo.

Successivamente, l’unità immobiliare in parola è stata oggetto di ristrutturazione, eseguita in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi, il primo dei quali prevedeva già la sua attuale destinazione d’uso direzionale:

- *Concessione Edilizia n° 311/94 del 29 ottobre 1994, rilasciata a seguito di domanda prot. gen. n° 5201/93 del 9 marzo 1993, Pratica n° 355/93, riguardante “modifiche per adeguamento distributivo-funzionale di unità immobiliare ad uso uffici privati”;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia (per variante in corso d’opera alla Pratica n° 355/93) prot. n° 18473 del 10 aprile 1996, Pratica 1116/96 e N.O. Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n° 29543/A.225 del 15 dicembre 1994.*

L’unità abitativa è priva del Certificato e/o Dichiarazione di Abitabilità o quanto meno non è stato possibile reperirla presso gli archivi comunali.

Allo stato attuale, l'immobile differisce da quanto concesso per modifiche interne realizzate presumibilmente in corso d'opera così sintetizzabili:

- i servizi igienici posti negli uffici collocati all'estremo ovest dell'appartamento sono stati realizzati in maniera speculare rispetto allo stato legittimato;
- il ripostiglio adiacente alla cucina ha una diversa forma e consistenza;
- alcune tramezzature interne sono state demolite.

Per tali difformità, rientranti nella manutenzione straordinaria, si può ipotizzare l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Con riferimento alla Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche della difformità al di fuori delle cosiddette "varianti essenziali", assolutamente commerciabile.

ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima e dall'analisi della documentazione a disposizione non è emerso a carico dello stesso nessun gravame né risultano vincoli particolari ad eccezione di quelli sopra menzionati di natura urbanistica.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Palazzo Gianfigliuzzi/Bonaparte – Lungarno Corsini, 4/6", pertanto si riportano alcuni dati forniti dall'amministratore pro-tempore:

➤ millesimi di proprietà tabella generale fabbricato.....	=	82,340/1000
➤ millesimi di proprietà tabella tetto/facciate.....	=	82,540/1000
➤ millesimi di proprietà tabella ascensore.....	=	177,500/1000
➤ millesimi di proprietà tabella scala civ. 6.....	=	163,600/1000
➤ millesimi di proprietà androne civ. 6.....	=	112,340/1000

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 4.750.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro (fissa: euro 200,00) ipotecarie (proporzionale: 3%) e catastali (proporzionale: 1%) nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro (fissa: euro 200,00) ipotecarie (proporzionale: 3%) e catastali nelle misure di legge (proporzionale: 1%).

Il bene oggetto di vendita è meglio e più esattamente descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono richiamati – nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione del bene stesso e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

- 2 La Procedura intende alienare, in unico lotto, esclusivamente l'immobile indicato nel relativo invito ad offrire.
- 3 L'invito ad offrire o un suo estratto sarà pubblicato sul quotidiano IL SOLE 24 ORE, LA NAZIONE ed Il Corriere Fiorentino.
- 4 L'invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it, sul portale del Notariato e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per assicurare la



più ampia diffusione informativa, i liquidatori giudiziali potranno altresì avvalersi dei servizi di pubblicità telematica delle aste immobiliari di altri siti italiani e/o esteri.

- 5 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza di almeno uno 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.
- 6 Gli offerenti potranno far pervenire un'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 primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno;
 - 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. Resterà a cura del Notaio Banditore ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta, del nome di chi deposita materialmente l'offerta e della dicitura "Offerta per la vendita del giorno 28 maggio 2021 - C.P. N. 23/2013 - TRIBUNALE DI PRATO".

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 (euro 16,00)**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:
- * numero della Procedura;
 - * generalità dell'offerente, precisandosi che:
 - per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato o unito civilmente, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge o dell'unito civilmente), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
 - * 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 trenta giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
- C) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "TRIBUNALE DI PRATO - C.P. N. 23/2013", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di ricevuta del bonifico bancario, confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, effettuato a favore del c/c presso CHIANTIBANCA C.C. - S.C., ag. Prato Valentini - IBAN: IT84W0867321502075000401646 - SWIFT: I C R A I T R R I P 0 (attenzione: l'ultimo carattere del codice è 'zero'). Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di dieci giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento;
- D) gli estremi del proprio conto corrente 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 del medesimo conto corrente bancario dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione.

7 
Nu. Pr.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'invito ad offrire e nel presente 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.

La vendita è effettuata ai sensi dell'art. 107 L.F. con espressa esclusione delle norme contenute nel c.p.c. non espressamente richiamate dal citato art. 107 L.F., conseguentemente, non saranno ritenute valide eventuali offerte contenenti l'indicazione di un prezzo inferiore al prezzo base d'asta.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta in data non successiva 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.

- 7 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.

- 8 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.

- 9 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'invito ad offrire, da pubblicarsi ad opera dei Liquidatori, 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;

b. nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta avendo quale base di offerta il maggiore tra i prezzi offerti, con rilanci non inferiori all'importo analiticamente indicato nell'invito ad offrire. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Banditore. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo

all'apertura della gara ovvero all'ultima offerta in aumento valida il Notaio Banditore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

c. ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

10 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 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.

11 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.

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 6 lettera C).

In caso di sospensione della vendita i Liquidatori chiederanno al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova Procedura competitiva. 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 I Liquidatori giudiziali informeranno degli esiti della Procedura d'asta e delle eventuali offerte il Giudice Delegato e gli organi della Procedura, 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.

14 In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dal deposito della documentazione ex art. 107 comma quinto L.F., previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata almeno 10 (dieci) giorni prima. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa 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 11. 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.

Essendo l'Immobile, come detto, soggetto a vincolo di tutela diretta ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'aggiudicatario, avvalendosi del Notaio Banditore effettuerà la denuncia di trasferimento agli Enti aventi diritto ai sensi dell'art. 59 comma 2° del citato D.Lgs. 42/2004. L'atto di trasferimento rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte dei citati Enti aventi diritto ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 42/2004; in pendenza del termine per l'esercizio di tale diritto non potrà essere effettuata la consegna dell'Immobile aggiudicato ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 42/2004. Il mancato esercizio della prelazione dovrà farsi constare con la stipula di apposito atto notarile da perfezionarsi nei dieci giorni successivi alla scadenza del relativo termine.

15 Il prezzo di acquisto, unitamente all'importo dell'IVA se applicabile, dovrà essere corrisposto in unica soluzione antecedentemente all'atto della stipula del contratto di compravendita sospensivamente condizionato 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. In ipotesi di esercizio della prelazione di cui all'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 il prezzo di aggiudicazione verrà restituito all'aggiudicatario dagli organi della Procedura entro i dieci giorni successivi al versamento del prezzo da parte dell'Ente che eserciterà la prelazione a favore della Procedura. A tal fine nella denuncia di trasferimento si indicherà quale domicilio per ogni comunicazione il domicilio/PEC del Liquidatore giudiziale dr. Andrea Frazzi e quale conto corrente di accredito del prezzo per l'esercizio della prelazione quello della Procedura.

16 L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla Procedura d'asta, alla compravendita ed al successivo verbale ricognitivo del mancato esercizio della prelazione, 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. Le imposte saranno restituite per quanto di dovere in caso di esercizio della prelazione.

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. Si precisa che le cancellazioni verranno effettuate a cura del Notaio banditore previo ottenimento da parte dei liquidatori giudiziali di apposito decreto a firma del Giudice delegato da richiedersi a cura degli stessi successivamente alla conclusione delle operazioni di vendita ed all'incasso del saldo prezzo. La Procedura non risponde per eventuali ritardi nell'ottenimento del citato decreto e, conseguentemente, nella cancellazione dei gravami.

17 La vendita dell'immobile in oggetto avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della consegna, anche in riferimento alla L. 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001, con

tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, anche se non risultanti dalla relazione tecnica redatta dall'esperto a ciò designato, alla quale, comunque, si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione 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'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.

- 18 Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dell'immobile, 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.
- 19 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.
- 20 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni in vendita e di tutta la documentazione inerente la Procedura di vendita. Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare a mezzo mail all'indirizzo: andrea.frazzi@studioficrofrazzi.it.

La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà aver luogo, anche alla presenza di un delegato dei Liquidatori, in un'unica data da questi stabilita a loro insindacabile giudizio entro e non oltre 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assume la Procedura al di fuori della data fissata.
- 21 La documentazione inerente la Procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Liquidatore giudiziale dr. Andrea Frazzi, in Firenze (FI), via Cassia n. 4; 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, sul portale del notariato 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 degli immobili.
- 23 Qualora una delle clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

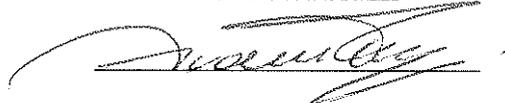


- 24 L'accesso ai dati dell'immobile è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte gli offerenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni 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;
 - i titolari del trattamento dei dati personali sono i Liquidatori giudiziali.

Prato, 24 gennaio 2022

I liquidatori Giudiziali

dr. Andrea Frazzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Frazzi', written over a horizontal line.

avv. Marco Santini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Santini', written over a horizontal line.

Allegato: Invito ad offrire

