



TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Fallimento n. 203/2015

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Lorenzo Bandinelli



VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A OFFRIRE



Il sottoscritto dr. Lorenzo Bandinelli, nella qualità di Curatore fallimentare - in esecuzione del programma di liquidazione in data 2 marzo 2016, approvato dal Giudice delegato in data 4 marzo 2016, successivamente integrato con l'autorizzazione del medesimo Giudice delegato in data 29 marzo 2021, ed in virtù della autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice Delegato in data 18 aprile 2025 - comunica che, nell'ambito della Procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F. finalizzata alla liquidazione degli immobili della Procedura intestata, sono posti in vendita i seguenti beni immobili di cui la società fallita dispone del diritto di proprietà.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un compendio immobiliare facente parte di un ampio complesso condominiale ad uso residenziale risalente ai primi anni del 900, risultato dalla recente ristrutturazione del vecchio fabbricato artigianale denominato "Ex Molino Grande", che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre seminterrato, composto da 13 unità immobiliari, autorimesse e cantine, posto in Morrovalle (MC), frazione di Trodica, via Manzoni, e precisamente:

a) appartamento per civile abitazione ubicata al piano primo del predetto fabbricato, alla quale si accede dal civico n 60 di Via Manzoni tramite vano scala condominiale, avente accesso dal portoncino a sinistra per chi giunge sul pianerottolo comune, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni (uno finestrato ed uno cieco, quest'ultimo dotato di aereazione forzata), tre camere da letto. L'altezza interna di tutti i vani è di cm 270, tranne un wc che è alto cm 257. Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 98 e superficie utile lorda di circa mq 124..

Al **C.F. del Comune di Morrovalle** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Macerata di denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano reg.ta al n. 17338.1/2010 del 29 ottobre 2010 (Prat. n. MC0148773) e successive denunce di variazione del classamento reg.ta al n. 38944.1/2011 del 24 febbraio 2011 (Prat. n. MC0061099), di toponomastica reg.ta al n. 47670.1/2011 del 10 marzo 2011 (Prat. n. MC0075550), di variazione di toponomastica reg.ta al n. 5617.1/2022 del 21 gennaio 2022 (Prat. n. MC0005617) e di variazione di toponomastica reg.ta al n. 97798.1/2023 del 22 novembre 2023 (Prat. n. MC0097798) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 45 – Mapp. 26 - sub. 26** - via Alessandro Manzoni, n. 60, p. 1 - Cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. vani 6 - Sup. Cat. totale mq. 124 - R.C. euro 433,82 (classamento e rendita validati - D.M. 701/1994);

b) vano ad uso cantina posto al piano seminterrato del predetto fabbricato, della superficie catastale di mq. 14 (quattordici), alla quale si giunge dal vano scala condominiale, precisamente l'ultimo



locale a sinistra per chi uscendo dall'ascensore percorre il corridoio di distribuzione. Il vano ha una superficie netta di circa mq. 9 ed una superficie lorda circa mq. 14.

Al **C.F. del Comune di Morrovalle** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Macerata di denuncia di variazione per fusione-ultimazione di fabbricato urbano reg.ta al n. 3423.1/2004 del 28 luglio 2004 (Prat. n. MC0087190) e successive denunce di variazione di toponomastica richiesta dal Comune reg.ta al n. 47701.1/2011 del 10 marzo 2011 (Prat. n. MC0075581), di variazione di toponomastica reg.ta al n. 5657.1/2022 del 21 gennaio 2022 (Prat. n. MC0005657) e di variazione di toponomastica reg.ta al n. 97836.1/2023 del 22 novembre 2023 (Prat. n. MC0097836) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 45 – Mapp. 26 - sub. 43** - via Alessandro Manzoni, n. 60, p. S1 – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. mq. 9 - Sup. Cat. totale mq. 14 - R.C. euro 6,97 (classamento e rendita validati - D.M. 701/1994);

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO UNICO sono interessate dai seguenti **beni comuni non censibili:**

- la corte esterna di mq. 1918 ed il canale di mq. 211, distinti al **C.F. del Comune di Morrovalle in Fg. 45 – Mapp. 26 – sub. 6**, comuni a tutti i subalterni dello stesso Fg. e Mapp.;
- l'ingresso al piano terra, la scala che conduce dal piano seminterrato al piano terzo, il vano dell'ascensore dal piano seminterrato al piano terzo, il locale motori al piano seminterrato, distinti al **C.F. del Comune di Morrovalle in Fg. 45 – Mapp. 26 – sub. 7**, comuni ai subb. 19, 21, 22, da 24 a 31, 47 e 48 dello stesso Fg. e Mapp.;
- gli spazi di distribuzione al piano seminterrato, distinti al **C.F. del Comune di Morrovalle in Fg. 45 – Mapp. 26 – sub. 9**, comune ai subb. 19, 28, da 32 a 40, 42, 43, 44, 45, 47 e 48 dello stesso Fg. e Mapp.;

STATO OCCUPAZIONALE:

dalla CTU si evince che:

- l'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato da locatari in virtù di contratto di locazione 6 + 6 con tacito rinnovo, stipulato il 14.01.2013, con scadenza il 13.01.2019 e per il quale è stata data disdetta; l'appartamento si trova nel possesso senza titolo della ex parte conduttrice ed è da ritenersi libero;
- la cantina al momento del sopralluogo risultava occupata da masserizie.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

dalla CTU si evince che:

- l'appartamento al momento del sopralluogo risultava in ottime condizioni di manutenzione;
- la cantina al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: Dalla relazione del C.T.U. si rileva che:

* nel vigente PRG del comune di Morrovalle, il fabbricato denominato “Molino grande” è classificato in Edifici e manufatti di rilevante valore, e contrassegnato dalla sigla RV 36 (art. 69

delle NTA). Le aree circostanti il fabbricato ricadono in parte in Zona Agricola E, sottozona EA di salvaguardia paesistica e ambientale (art. 29 delle NTA), in parte in Zona VF, con vincolo di rispetto del fiume Chienti (art. 44 delle NTA), con indicazione di Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica PP.;

* l'edificazione del fabbricato di cui la consistenza immobiliare oggetto del LOTTO UNICO è parte è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;

* successivamente la stessa è stata interessata dai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 13 del 6 febbraio 2002 (pratica edilizia n. 193/01) per "Ristrutturazione edilizia fabbricato Ex Molino Grande";
- Variante in corso d'opera n. 13 del 29 gennaio 2003 alla C.E n. 13/2002 (pratica edilizia n. 205/02);
- Autorizzazione allo scarico n. 58 del 17 dicembre 2003 (pratica n. 287/03);
- Denuncia di inizio attività n. 80/2010 del 26 marzo 2010 per Completamento dei lavori di tre unità immobiliari abitative;
- Domanda di agibilità presentata il 29 ottobre 2010, n. prot. 18154 e rilascio di ricevuta da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia in data 15 novembre 2010, n. prot. 18997.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: Dalla CTU si evince che dal confronto dello stato dei luoghi con gli ultimi atti abilitativi depositati - ossia la DIA n. 80/2010 - nonché con le planimetrie catastali, si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei titoli edilizi, ad eccezione di:

- diversa altezza nel wc (ml 2,57 invece che ml 2,70 indicati in planimetria catastale) dovuta alla realizzazione di soprizzo per scarichi.

Secondo la CTU non sono significative, ai fini della conformità edilizia, le modeste differenze (dell'ordine di pochi centimetri) nelle dimensioni dei vani, rilevate in loco.

Si precisa altresì che del costo stimato dal CTU per la sanatoria della difformità sopra indicata ne è già stato tenuto conto dal perito decurtandolo dal valore di stima.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 99.600,00.

OFFERTA MINIMA: EURO 75.000,00.

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 29 luglio 2025 ore 12.00

ESAME OFFERTE: 30 luglio 2025 ore 9.30

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: vendita soggetta a imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale in misura fissa.

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;

I beni immobili succitati sono meglio descritti nelle consulenze tecniche d'ufficio redatte in data 3 giugno 2016 e 20 luglio 2024 dall'architetto Alessandra Rinaldi - che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - e consultabili presso:

- * lo studio del Dott. Lorenzo Bandinelli, in Firenze, Via G. Garibaldi n. 15;
- * lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato viale della Repubblica n. 276;
- * il sito www.astegiudiziarie.it, sul Portale del Notariato - www.avvisinotarili.notariato.it - e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

IL CURATORE

alla luce di quanto sopra intende ricevere e vagliare offerte di acquisto per il LOTTO UNICO e, pertanto,

rende 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),

invita

gli interessati all'acquisto dei beni sopra descritti a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il 29 luglio 2025, nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel presente "Invito ad offrire" e nel "Disciplinare di vendita" allegato.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

(analiticamente specificate nel Disciplinare di vendita)

A) Gli interessati all'acquisto potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – 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 lavorativo precedente la data prevista per l'esame delle offerte e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data prevista per l'esame delle offerte;

- offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall’offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell’offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l’esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

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

L’offerta in formato cartaceo deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura “Offerta per la vendita del 30 luglio 2025 – Fallimento n. 203/2015– Tribunale di Firenze”. Resterà a cura del Notaio ricevente l’apposizione sulla busta dell’orario di deposito dell’offerta e del nome di chi deposita materialmente l’offerta.

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

L’offerta in formato digitale potrà essere formalizzata utilizzando una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

A cura dell’offerente e **sotto pena di esclusione l’offerta dovrà contenere:**

- 1) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in bollo**, datata e sottoscritta con firma autografa dall’offerente ovvero dal legale rappresentante dell’offerente – con esatta indicazione di:
 - * numero della procedura ed il lotto di riferimento;
 - * 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 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 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 del soggetto offerente;
- 3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Tribunale di Firenze – R.F. 203/2015" da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana ovvero, alternativamente, di ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente della Procedura intestato a "Fallimento RAF 28 s.r.l.", c/o Chianti Banca, IBAN IT11Y0867302805042000421068. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico al termine delle operazioni di gara; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di trenta 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 – 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 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 offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

Gli organi della Procedura si sono riservati la facoltà di valutare offerte di acquisto per il LOTTO UNICO anche per importi inferiori al prezzo base **purché pari almeno all'offerta minima indicata**; pertanto, non saranno ritenute valide le offerte portanti un prezzo inferiore.

E' ammessa da parte di procuratore legale 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 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 effettuare all'Offerente 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 30 luglio 2025 alle ore 9.30**; 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 a quanto innanzi esposto con riferimento ad ogni lotto.

D) Nell'esame delle offerte segrete saranno applicati i seguenti criteri:

1) nel caso di una o 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 a condizione che quest'ultima sia eguale o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'Invito ad offrire e salva l'applicazione dell'art. 107, comma 4, L.F., come di seguito specificato; se invece l'offerta maggiore a seguito dello svolgimento della gara fosse comunque inferiore al prezzo base indicato nell'Invito ad offrire, l'aggiudicazione sarà subordinata all'autorizzazione del Comitato dei Creditori della Procedura, salva l'applicazione dell'art. 107 comma 4, L.F., come di seguito specificato;

2) 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.

In tutti i casi in cui la migliore offerta, anche a seguito di gara, sia inferiore al prezzo base indicato nell'invito ad offrire, il Curatore, al ricevimento della comunicazione del Notaio Banditore circa l'esito dell'asta, provvederà a notificare il Comitato dei Creditori invitandolo



a fornire o meno l'autorizzazione all'aggiudicazione. Acquisita l'autorizzazione del Comitato dei Creditori, esso provvederà ad informare l'offerente a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. nonché il Giudice Delegato *ex art.* 107, comma 5, L.F., chiedendo il nulla osta per il perfezionamento della vendita, che dovrà seguire a rogito del Notaio Banditore nel termine di cui in seguito. Nel caso in cui il Comitato dei Creditori neghi l'autorizzazione, il Curatore ne darà immediata comunicazione a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. all'offerente, autorizzando il Notaio Banditore – ove risulti depositario della stessa - alla restituzione al medesimo offerente della cauzione, oltre a notificare il Giudice Delegato nelle forme di legge.

E) Gli immobili possono essere visionati previa richiesta scritta inviata a mezzo mail all'indirizzo lorenzo.bandinelli@fhpadvisory.it

Le attività di vendita relative al presente avviso sono in ogni caso regolate da quanto indicato nel **“Disciplinare per la vendita degli immobili acquisiti al Fallimento n. 203/2015 – Tribunale di Firenze”**, consultabile presso:

- * lo studio del dr. Lorenzo Bandinelli, in Firenze, Via G. Garibaldi n. 15;
 - * lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato viale della Repubblica n. 276;
 - * il sito www.astegiudiziarie.it, il Portale del Notariato - www.avvisinotarili.notariato.it - e il Portale delle Vendite Pubbliche;
- e che si intende qui integralmente riportato.

Firenze, 4 giugno 2025

Il Curatore

Dott. Lorenzo Bandinelli

