



**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**

Fallimento n. 203/2015

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Lorenzo Bandinelli

\*\*\*

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA**

**DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO N. 203/2015**

TRIBUNALE DI FIRENZE

(IN BREVE "DISCIPLINARE DI VENDITA")

\*\*\*

1. Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 203/2015 - Tribunale di Firenze (la **Procedura**), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Disciplinare di Vendita" regola le attività volte all'alienazione degli immobili di seguito elencati facenti parte di un LOTTO UNICO di vendita:

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**, comuni 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 sopralzpo 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.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro 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 dei beni stessi e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

- 2 La Procedura intende alienare esclusivamente gli Immobili indicati nel relativo Invito ad offrire.

L'Invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul Portale del Notariato - [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) - e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 3 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza del Curatore, 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](mailto:fdambrosi@notariato.it), nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'Invito ad offrire ed a presentare offerte migliorative.

- 4 Gli offerenti potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile *ex art. 1329* del codice civile – con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano" – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del secondo giorno 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](http://www.notariato.it), entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

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

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

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

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

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

A) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in bollo**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:

\* numero della procedura 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; fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal procuratore legale del soggetto offerente;

- B) 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 – RF 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;
- C) 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, nell'Invito ad offrire e nel presente Disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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 all'offerta minima.

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 fornire all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

5 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.

6 La presenza alle operazioni d'asta degli offerenti è indispensabile, anche al fine di partecipare, ove ne ricorrono i presupposti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione dopo la chiusura della gara nei termini innanzi previsti; mentre agli offerenti non presenti – i quali non abbiano giustificato l'assenza – e non divenuti aggiudicatari, in applicazione dell'art. 580 comma 2° c.p.c., la cauzione verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

7 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'Invito ad offrire, da pubblicarsi ad opera del Curatore, sarà precisato il prezzo base d'asta - l'eventuale "OFFERTA MINIMA" - e l'offerta in aumento. Nell'esame delle offerte segrete saranno applicati i seguenti criteri:

a) 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;

b) 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.

- 8 Il Notaio Banditore redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle offerte, della conformità delle offerte alle prescrizioni del "Disciplinare di Vendita", dello svolgimento delle operazioni di esame delle offerte, della presenza di offerte segrete di acquisto, dell'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione o meno. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura del Curatore a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. al domicilio eletto. Tutte le imposte, i tributi e/o i diritti ed onorari inerenti il verbale notarile delle operazioni di asta saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 9 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.
- 10 All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere l'aggiudicazione ed indire nuova procedura competitiva qualora:
  - a) il Giudice Delegato, avvalendosi del potere riconosciutogli dall'art. 108 L.F., sospenda le operazioni di vendita;
  - b) pervenga offerta irrevocabile di acquisto – a mezzo posta raccomandata ricevuta dal Curatore 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 4 lettera B).

Nella fattispecie di cui alla lettera a), il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova procedura competitiva, predisporrà e pubblicherà nuovo Invito ad offrire.

Nella fattispecie di cui alla lettera b), 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.

- 11 Il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e delle eventuali offerte il Giudice Delegato, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.
- 12 In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi entro 60 (sessanta) giorni (ma non prima del trentesimo giorno) decorrenti dall'autorizzazione/nulla osta degli organi della Procedura alla stipula, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura medesima all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata almeno 10 (dieci) giorni prima (termini tutti soggetti alla sospensione feriale, dal 1 agosto 2025 al 31 agosto 2025). 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 9. 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.
- 13 Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Tribunale di Firenze – R.F. 203/2015" da consegnare nelle mani del Curatore ovvero mediante esibizione di ricevuta di bonifico bancario – confermato dalla banca incaricata – contenente il numero CRO sul c/c bancario intrattenuto dalla Procedura, quale innanzi indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo di cauzione. Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un

contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto di credito mutuante secondo le modalità indicate dal Notaio Banditore. Gli aggiudicatari sono impegnati a non avvalersi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L. 27 dicembre 2013 n. 147.

**14** L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura competitiva di vendita ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, costo procedura RAN (Rete Aste Notarili), verbale di vendita, oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla predisposizione di tale Disciplinare, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione. Sono a carico dell'aggiudicatario altresì gli eventuali oneri condominiali arretrati e gli oneri relativi al Consorzio di bonifica arretrati. Sono a carico della Procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Gli onorari ed i compensi notarili complessivi a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in base al prezzo di aggiudicazione e si intendono espressamente accettati con la presentazione dell'offerta, insieme al restante contenuto del Disciplinare; essi attengono alle seguenti fasi delegate al Notaio: (i) attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita; (ii) attività svolta successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione e (iii) attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà.

**15** 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, difetti 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, nulla potendo chiedere al riguardo alla Procedura essendosi di ciò espressamente tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base d'asta.

L'immobile sarà liberato da formalità pregiudizievoli con decreto del Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita ed incamerato il prezzo, ai sensi dell'art. 108 L.F..

- 16 Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dell'immobile, anche ai sensi degli artt. 107, comma 4, e 108, comma 1, L.F., fino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà.
- 17 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. D.lgs. n. 58/1998; esso non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.
- 18 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli Immobili e di tutta la documentazione inerente la Procedura. L'offerente, in ogni caso, ha l'onere di prendere visione dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Morrovalle e di effettuare per suo conto le visure ed i controlli ipotecari, catastali ed urbanistici, nulla potendo chiedere alla Procedura per eventuali omissioni od inesattezze della documentazione di vendita, di questo Disciplinare e del relativo Invito ad offrire.. Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare a mezzo mail all'indirizzo: [lorenzo.bandinelli@fhpadvisory.it](mailto:lorenzo.bandinelli@fhpadvisory.it). La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà aver luogo, anche alla presenza di un delegato del Curatore, in un'unica data da questi stabilita a suo insindacabile giudizio entro e non oltre 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assume il Curatore al di fuori della data fissata.
- 19 La documentazione inerente alla procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Curatore dr. Lorenzo Bandinelli in Firenze (FI) via Garibaldi n. 15, presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 ed altresì sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul Portale del Notariato - [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- 20 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.

- 21** Qualora una delle clausole del presente Disciplinare sia dichiarata o da considerarsi invalida e/o inefficace le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- 22** 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.
- 23** Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.
- 24** Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si informa che:
- i concorrenti che intendano partecipare alla gara sono necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della Procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale del concorrente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica nonché le coordinate bancarie;
  - la Procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione; il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;
  - la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
  - la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e dal Codice di Procedura Civile;
  - i dati personali raccolti dai competenti organi della Procedura potranno essere resi noti agli altri organi della Procedura ed ai concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
  - il diritto alla cancellazione dei dati personali raccolti dalla Procedura è soggetto ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cancellazione dei dati personali non sarà possibile in tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia necessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto dal diritto dell'Unione Europea o dello Stato membro cui è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento ed infine allorché il trattamento sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico interesse;

- la presentazione di un'offerta – implicando la presa visione del presente Disciplinare di vendita – vale quale consenso al trattamento dei dati personali per le spiegate finalità;
- il titolari del trattamento dei dati personali è il Curatore.

Firenze, 4 giugno 2025

Il Curatore

Dott. Lorenzo Bandinelli



