TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N. 106/2018
G.D.: Dott. Enrico Capanna
Curatore: Dott.ssa Beatrice Buti
Custode: Dott.ssa Katiuscia Orsucci

La sottoscritta Dott.ssa Beatrice Buti, Dottore Commercialista, con studio in Prato, Via Fiorentina n. 64/A tel. 0574.546328; fax 0574.876096; e-mail dott.but@web-professional.com; quale Curatore del fallimento in epigrafe, visto il Programma di Liquidazione ex art.104 L.F. ed in ottemperanza agli artt. da 105 a 108 L.F. invita a presentare offerte di acquisto per i seguenti beni immobili :

LOTTO N.1

Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T

Piena proprietà di capannone artigianale inserito in un più ampio complesso, di immobili simili disposti "a schiera", composto da un unico locale, con disimpegno e doppio servizio igienico. Completano l'unità due fustelli di resede esclusivo posti sui fronti Est ed Ovest del fabbricato. L'unità accede direttamente alla pubblica via a mezzo di strada privata che vi si dirama. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 632, Sub. 9, Categoria C3 - Fg. 17, Part. 632, Sub. 13, Categoria F1

Destinazione urbanistica: Il più ampio fabbricato e unitamente l'unità in trattazione è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 77/2004 (pratica edilizia n. 77/2003) del 16/07/2004, con comunicazione di fine lavori del 06/12/2005 prot. 14598 ed attestazione di agibilità del 06/12/2005 prot. 14599, alla quale si precisa però che non vi sono allegati i certificati di conformità degli impianti.

Prezzo base: Euro 88.704,00

Misura minima delle offerte in aumento: Euro 3.000,00

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO N° 2

Terreno edificabile ubicato a Bientina (PI) - Via Leonardo Fibonacci

Piena proprietà di appezzamento di terreno seminativo arborato che al momento del sopralluogo si presentava incolto e con vegetazione in crescita spontanea. Inoltre si evidenzia che lungo la viabilità pubblica era presente una recinzione precaria. Il terreno è situato in zona Pratogrande e trova accesso direttamente dalla viabilità pubblica. Secondo il Vigente strumento urbanistico del comune lo stesso terreno risulta far parte dell'UTEO n. 3 - Pratogrande ed inserito in zona industriale, da urbanizzare in forza di piano attuativo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 136, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Il terreno in trattazione secondo il Vigente strumento Urbanistico del Comune di Bientina risulta inserito in Utoe n. 3 - Pratogrande, e fa parte di un comparto di urbanizzazione industriale da realizzare con piano attuativo.

Prezzo base: Euro 420.480,00

Misura minima delle offerte in aumento: Euro 10.000,00

Deposito cauzionale: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO N.1

CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

Il CTU ha rilevato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente agli atti dell'agenzia delle entrate - servizi catastali, Planimetria depositata in data 18/11/2005 con protocollo P10130226, ad eccezione di una apertura realizzata nella parete divisoria con l'unità immobiliare posta a Nord che dovrà essere condotta in pristino a cura e spese dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE

L'occupante di cui si faceva menzione nella perizia ha riconsegnato l'immobile che, pertanto, all'attualità è

nella disponibilità della Curatela.

Come riportato anche nell'Atto ai rogiti del Dott. Marinella Mario Notaio in Pontedera del 9/12/2005 repertorio 16561, l'immobile risulta avere diritto pari alla quota di 1/11 su circa metà della carreggiata privata, ml. 3,50 su complessivi 7,00 ml., che si dirama da Via Giacomo Puccini. La complessiva viabilità risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, come costituita con atto ai rogiti del Notaio Ghiretti del 22.6.2000 registrato a Pontedera il 12.7.2000 al n. 1640 e trascritto a Pisa il 12.7.2000 ai nn. 6964 e 6965.

Si precisa che nell'atto di provenienza viene citata un'altra servitù costituita ai rogiti del Dott. Marinella con atto del 19.10.2005 repertorio 16347, registrata a Pontedera il 3.11.2005 al n. 3512, la quale però ha ad oggetto il subalterno 14 della particella 632, che quindi non interessa direttamente l'immobile in trattazione.

Si segnala che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bientina in data 08.01.2025 si rileva una differenza nella sezione del Piano Operativo adottato rispetto al CDU del 2022. Al momento il Comune di Bientina ha adottato il Piano Operativo Intercomunale e, allo stato, non è dato sapere quando lo stesso piano potrà arrivare a conclusione e quindi le nuove norme trovare efficacia. Tutto ciò premesso, ancorché la futura potenzialità edificatoria probabilmente non dovrebbe subire sostanziali modifiche se ne dà notizia affinché i potenziali offerenti ne siano informati e possano in autonomia acquisire le necessarie informative ed approfondimenti presso gli uffici competenti.

LOTTO N.2

CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza e accertato presso l'ufficio edilizia privata, il terreno è destinato dal vigente strumento urbanistico del comune di Bientina ad area inserita nel piano strutturale tra quelle ad uso produttivo, soggetta a piano di lottizzazione di iniziativa privata, attualmente priva di opere di urbanizzazione, della superficie catastale di mq. 11.700. al momento dell'attuazione del piano di lottizzazione dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale una superficie pari a mq. 1.170.

STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto e non curato, con presenza di vegetazione spontanea.

Il terreno in trattazione secondo gli atti di provenienza non risulta gravato da particolari servitù, censi, livelli ed usi civici ad eccezione di quelli nascenti per legge. Secondo quanto dedotto dall'atto di provenienza si accede al terreno da strada poderale già gravata da servitù di passo a favore di terzi che si diparte dalla via provinciale Bientina-Altopascio e insiste sia sui terreni limitrofi che sul lato nord del terreno in oggetto; sul tratto di strada poderale ricadente a nord del terreno in oggetto esiste servitù di passo, con qualsiasi mezzo idoneo, a favore delle proprietà (omissis) e loro aventi causa.

Tale servitù risulta dal titolo di provenienza ai danti causa dell'impresa eseguita (atto notaio Michelangeli del 23 febbraio 1976, trascritto a Pisa il 10 marzo 1976 al n. 1678).

Per maggiori dettagli si rinvia all'elaborato peritale. La presa visione della perizia e degli allegati non esonera il proponente la domanda di partecipazione dall'onere di eseguire la verifica della situazione urbanistica allo stato attuale nonché dall'estrazione di visure ipotecarie e catastali.

Il custode giudiziario nominato a cui rivolgersi per la visita dei lotti è la Dott.ssa Katuscia Orsucci con studio in Via Prov.le Francesca n. 446/g - Fraz. Montecalvoli 56020 Santa Maria a Monte (PI) Tel. 0587/354860 Cell. 344/1230449 mail: korsucci@yahoo.it. Le visite dovranno essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Al fine di garantire la visita dell'immobile le richieste dovranno pervenire entro il termine di 10 giorni antecedenti la data della vendita.

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetta ad iva. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare, personalmente o a mezzo di procuratore, offerta di acquisto in bollo (euro 16,00) da depositarsi, in busta chiusa, **entro le ore 12:00 del giorno 17.09.2025** presso lo studio della Dott.ssa Beatrice Buti, posto in Prato, Via Fiorentina n.64/a.

Busta all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente o di un suo incaricato, il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data fissata per l'esame delle offerte ed il giorno e l'ora del deposito.

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- complete generalità dell'offerente, codice fiscale o partita IVA (se persona giuridica);
- l'indicazione del regime patrimoniale; in caso di offerente coniugato in comunione legale dei beni, qualora si intenda escludere il coniuge dall'acquisto, la dichiarazione del coniuge prevista dall'art. 179 del C.C;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di società, generalità del legale rappresentante ed i suoi poteri rappresentativi, con allegazione di visura camerale recente rilasciato dalla C.C.I.A.A. nonché di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto, in caso di ente diverso da società, copia autentica dello statuto vigente;
- copia dei documenti di identità in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante della società;
- in caso di intervento mediante procuratori dovrà essere fornita, al momento dell'offerta, originale o copia autentica della relativa procura notarile;
- in caso di partecipazione per conto di incapaci di agire, dovrà essere unita all'offerta autorizzazione tutoria;
- in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno in corso di validità, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile;
- l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si effettua offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;
- l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerente ha preso visione della perizia agli atti. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati nonché nel presente avviso.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e gli accertamenti relativi alla destinazione d'uso secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità della stessa, dalla cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante assegno circolare, non trasferibile, **intestato a "Fallimento S.Impre.S.I.T. Srl n. 106/2018"**. Detta cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza maggiorazione di interessi.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Chiunque, ad eccezione del fallito, può essere ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili personalmente o a mezzo di procuratore.

DISPOSIZIONI PER LA GARA TRA GLI OFFERENTI

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo **il giorno 18.09.2025 ore 10.00**, presso lo studio del Curatore in Prato, via Fiorentina n.64/A

Nel caso pervenisse entro il suddetto termine un'unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta.

Nel caso pervenissero entro il suddetto termine più offerte, si svolgerà una gara tra tutti gli offerenti presenti che abbiano presentato valida offerta, partendo dall'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste). Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori agli importi sopra indicati per ogni lotto.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di 3 minuti.

Ove vengano presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, gli immobili verranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta più alta (anche qualora non fosse presente all'apertura) e, a parità di offerta, con il seguente ordine: 1) all'offerente che abbia indicato il termine inferiore per il saldo prezzo di aggiudicazione; 2) all'offerente che abbia depositato la cauzione più alta; 3) all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta di acquisto. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'unico offerente la cui proposta viene accolta ovvero il miglior offerente in caso di plurime offerte o di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Curatore, ai sensi dell'art.107 c.4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative si procederà ad apposita gara tra l'aggiudicatario provvisorio e colui che ha effettuato l'offerta migliorativa, partendo da quest'ultima offerta secondo le medesime regole di cui sopra.

Il curatore fallimentare in ogni caso si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere, ovvero interrompere definitivamente la vendita sino al momento della comunicazione di accettazione definitiva di una delle offerte eventualmente pervenute.

Il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge, dal bando di gara e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo, pertanto il trasferimento del bene avverrà con Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato solo dopo gli adempimenti di cui all'art.107 3° comma L.F. e solo previo pagamento del saldo prezzo nei termini indicati.

DISPOSIZIONI DI VENDITA

I beni sopra descritti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.R. 6 giugno 2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La parte aggiudicataria sarà altresì onerata di ogni responsabilità e obbligo previsto dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, dall'inquinamento e di conformità degli impianti.

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza. Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti e materiali, e quant'altro fosse presente nei beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente all'immobile.

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione

dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere pagato al curatore fallimentare al più tardi entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario) mediante bonifico bancario su c/c della procedura di cui il curatore provvederà a comunicare per iscritto le relative coordinate. **In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il suddetto termine o entro il minor termine indicato nell'offerta l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.**

Le imposte di trasferimento, gli oneri fiscali e tutte le spese relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagati contestualmente al saldo prezzo.

La cancellazione dei gravami sarà disposta dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F. a cura e spese della procedura, si dà atto dell'esistenza di formalità pregiudizievoli non evidenziate in perizia che verranno comunque cancellate in sede di trasferimento dell'immobile.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

Prato, lì 09.05.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Curatore
Dott.ssa Beatrice Buti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®