



TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 24/2020

Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna

Curatori: dr.ssa Elisabetta Faggi ,

dr. Francesco Farnetani

dr. Stefano Conti



VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

I sottoscritti dr.ssa Elisabetta Faggi , dr. Francesco Farnetani e dr. Stefano Conti - nella qualità di Curatori fallimentari - in virtù dell'autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice Delegato in data 22 gennaio 2026 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 gli immobili di seguito descritti, costituenti il LOTTO 74, di proprietà della ditta interessata dalla detta Procedura.



LOTTO 74



È pervenuta alla Procedura proposta irrevocabile di acquisto recante data 20 maggio 2025 (di seguito la "PROPOSTA") per l'acquisto del LOTTO 74 - come di seguito meglio descritto - al prezzo di euro 65.475,00 (sessantacinquemila quattrocentosettantacinque virgola zero zero), cauzionata con la somma di euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero), pari al 10,69% del prezzo offerto.



Il LOTTO 74 è composto da Abitazione e autorimessa facenti parte di un più ampio complesso immobiliare composto da più fabbricati, ubicato in Comune di Prato delimitato a sud dalla ferrovia Prato-Pistoia e compreso fra via Strozzi, via Lippini, che termina a ridosso della scarpata ferroviaria, e via Marini, dotato di area scoperta centrale avente accesso carrabile da via Strozzi e da via Lippini ove è presente un ampio parcheggio, mentre su via Marini è presente un accesso pedonale.



Il complesso edilizio comprende un edificio centrale di quattro piani fuori terra oltre interrato, ubicato sul lato destro dell'area scoperta interna per chi proviene da via Strozzi oppure dal parcheggio posto su via Lippini, ove sono visibili anche quattro abitazioni terra tetto con annessa area scoperta distaccate dal fabbricato grande; su via Brunetto Lippini e confinante con il parcheggio è presente anche un'abitazione terra-tetto. Un altro edificio, composto da due piani fuori terra oltre piano interrato e comprendente tre porzioni fra loro collegate, è presente subito a sinistra per chi proviene da via Strozzi, servito anche dal passo pedonale su via Antonio Marini, sul quale attestano due scale scoperte di accesso al piano primo. Altro edificio di due piani fuori terra oltre interrato è posto parallelo all'area interna, ove è presente un parcheggio con posti auto esclusivi, confina con la scarpata della ferrovia ed è servito da vialetti pedonali collegati anche all'accesso su via Antonio Marini. Sono presenti anche quattro unità immobiliari, di cui due uffici, posti a ridosso dell'immobile di altra proprietà attestante su via Antonio Marini, di cui una con accesso diretto da questa ultima, e le altre da vialetti pedonali interni condominiali. Si precisa che i piani interrati oltre al piano terra dell'edificio grande, destinati a parcheggio, non sono fra loro comunicanti.

Su via Strozzi è presente uno stretto sottopasso carrabile contraddistinto dal numero civico 107/C, limitato ai lati e sopra da alti e vecchi fabbricati, che si allarga nell'area scoperta del complesso immobiliare ove, sul lato a sinistra dopo il sottopasso, sono presenti oltre ad una serie di edifici di soli due piani: una rampa carrabile scoperta di accesso ad un piano interrato; il passo pedonale collegato a via Antonio Marini; un piccolo parcheggio ed un'altra rampa carrabile quasi a confine con la scarpata della ferrovia; sul lato destro è ubicato l'edificio grande con il suo accesso pedonale.

Provenendo dal cancello pedonale posto su via Marini, dopo una ventina di metri circa sulla sinistra è presente un passo pedonale che termina a confine con la scarpata della linea ferroviaria e sul quale attestano: sul lato destro un edificio comprendente due piani fuori terra destinato ad abitazioni, mentre sul lato sinistro, dopo un'aiuola a

verde, sono poste tre unità immobiliari composte da un solo piano terra, di cui l'ultima a confine con la ferrovia destinata ad ufficio. Queste tre unità ricadono nella loro parte tergale all'interno del piano terra del confinante fabbricato condominiale, avente accesso direttamente da via Marini, e la porzione piana della loro copertura è destinata a terrazzo a lastrico solare dell'abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale.

L'abitazione in oggetto è ubicata al piano terra, la prima dopo l'aiuola di verde per chi percorre il passo pedonale laterale, con accesso autonomo dal civico 73 di via Antonio Marini dal quale si entra in piccolo resede frontale, attraversando il quale si giunge ad una piccola loggia coperta da una pensilina dove si trova la porta di ingresso. L'abitazione è composta da un vano con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed il citato resede esterno; quale pertinenza è inoltre compresa un'autorimessa posta al piano interrato, la terza a sinistra della corsia di manovra posta sulla sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile, a confine con la ferrovia, su via Strozzi n. 107/C, composta da un locale di forma rettangolare con dimensioni interne di ml. 3,20x5,00 e con altezza di ml.2,45 circa, ai lati della porta basculante sono presenti due piccole porzioni di pilastro. Il pavimento è in cemento al quarzo, pareti in cemento armato quella tergale ed in blocchi di cemento quelle interne, tutte tinteggiate; il locale è dotato di impianto elettrico; nell'angolo destro della parete tergale è presente un pilozzo con attacco e scarico acqua; porta basculante in lamiera stampata.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA: La superficie totale calpestabile dell'abitazione somma a mq. 33,50 con altezza di ml. 3,00 oltre a mq.1,89 di loggia, mq. 16,40 di resede; l'autorimessa occupa una superficie netta di mq. 15,92 con altezza di ml. 2,45 circa. La superficie commerciale netta complessiva è di mq. 43,67 (quarantatre virgola sessantasette).

CONFINI:

CONFINI APPARTAMENTO: passo pedonale a comune, unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 828 - sub. 98, unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 634 - sub 503, e Mapp. 828 - sub 308 salvo altri;

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra a comune, unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 Mapp. - 828 - subb. 70 e 72, salvo altri;

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: al C.F. del Comune di Prato il compendio risulta censito in **Fg. 46:**

- **634 sub 502 e 828 sub 307**, via Antonio Marini 69, piano terra, categoria A/2, classe quarta, consistenza 2,5 vani, superficie catastale di mq. 42, rendita di Euro 284,05 (l'abitazione);

- **828 sub 71**, via Leonetto Lippini 7/9, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.16, superficie catastale di mq.17, rendita di Euro 104,12 (l'autorimessa).

Sono **beni comuni non censibili**:

- la rampa, lo spazio di manovra, il locale autoclave, le scale ed il percorso pedonale, distinti al **C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 – Mapp. 828 - sub 94**, comune ai subalterni da 51 a 93 dello stesso Fg. e Mapp.;

- il percorso pedonale, il passaggio carrabile, il verde condominiale, distinti al **C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 828 - sub 305**, comune a tutti i subalterni dei Mappali 828 e 423, e del Mapp. 634 subb. 502, 503 e 504.

- lo spazio di manovra, l'area di sosta, il marciapiede, distinti al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 828 - sub 306, comuni a tutti i subalterni dei Mappali 828 e 423, del Mapp. 21 sub 501, del Mapp. 634 subb. 501, 502, 503 e 504;

CONFORMITA' CATASTALE: Dalla CTU si evince che i dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da

dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuove planimetrie.

STATO URBANISTICO: Dalla CTU risulta che nel Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in zona TR.3 "tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive".

Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari suddescritte sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia P.G. 23515 del 15/04/2002 (busta PE- 1007-2002) ritirata il 28/07/2003;
- concessione edilizia P.G. 56324 del 09/09/2004 (busta PE-2134-2004) rilasciata il 03/11/2004;
- variante finale ex art.45 del Regolamento Edilizio P.G. 127177 del 24/09/2009 (busta PE-2762-2008);
- deposito di due certificati di agibilità in data 02/03/2009 P.G. 28772 (busta ABAG-36-2009) e P.G. 28776 (busta ABAG-37- 2009).

CONFORMITA' URBANISTICA: Dalla CTU risulta che la verifica fra lo stato della unità immobiliare in esame e quanto risulta dai titoli edilizi abilitativi, non ha messo in evidenza particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA: l'appartamento è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

TABELLE MILLESIMALI. L'appartamento e l'autorimessa fanno parte del Condominio Marini Strozzi, a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio risulta che a tale compendio immobiliare spettano i seguenti millesimi:

Tabella generale A = millesimi 4,36 (abitazione) e millesimi 1,00 (autorimessa)

Edificio B - tabella A = millesimi 7,46 (autorimessa)

Edificio F – tabella generale = millesimi 170,60 (appartamento)

Edificio F - tabella fosse biologiche = millesimi 178,01 (appartamento)

SERVITU':

- servitù per presa d'aria e servitù di elettrodotto a favore Enel Distribuzione Spa gravante sui Mappali 828 e 829 del Fg. 46;
- servitù a favore delle proprietà confinanti e contro i beni distinti al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mappali 407 subb. 2, 6, 7, 8, 9, 423 sub. 2, 3, 4, 5, Mappali 712, 713, 714, 26 sub 1, 635 sub 3, 634 sub 25, 635 sub 1, 634, 635 sub 2, 635 subb. 4, 5, 6, Mappali 25, 421 sub 1, 421 sub 2, 21 sub 7, Mappali 29, 797 e 23.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Il CTU ha rilevato che le unità immobiliari si presentano in generale in un normale stato di manutenzione e conservazione; ha tuttavia rilevato che nella parte alta della parete destra a fianco dell'angolo cottura ed anche nella parete tergale del bagno, delle parziali cadute di intonaco e tinta, causate probabilmente da umidità; mentre sulla parete sinistra, vicino alla porta del disimpegno, è stato applicato dal soggetto che detiene il possesso dell'immobile, di cui infra, un parziale rivestimento in materiale plastico, a suo dire, a causa della presenza di umidità proveniente dal resede della proprietà confinante.

STATO OCCUPAZIONALE: L'abitazione e l'autorimessa sono libere da cose, ad eccezione di una cucina componibile con alcuni elettrodomestici posizionata lungo la parete lato bagno del vano unico e alcuni materiali sfusi nell'autorimessa.

Riguardo le persone, si precisa che:

- al momento del sopralluogo del CTU il LOTTO 74 era libero da persone;
- con contratto preliminare a rogito del Notaio in Prato dr.ssa Francesca Volkhart in data 13 marzo 2014, Rep. N. 24158, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato il 19 marzo 2014 al n. 1701 Reg. Part., il LOTTO 74 è stato oggetto di preassegnazione ad un socio della società dichiarata fallita, il quale è stato immesso nel possesso del compendio immobiliare mediante consegna delle chiavi;
- il socio preassegnatario e la Procedura hanno consensualmente convenuto lo scioglimento di detto contratto preliminare, obbligandosi il primo a restituire le chiavi al momento in cui avverrà l'aggiudicazione;

- il LOTTO 74 è da considerarsi occupato senza titolo da terzi e l'eventuale liberazione dello stesso sarà interamente a cura e spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 65.475,00.

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 3.000,00.

oooo

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14 aprile 2026 alle ore 12.00

ESAME OFFERTE: 15 aprile 2026 alle ore 9:30

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: la vendita è soggetta ad IVA.

NOTAIO BANDITORE DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:

DR. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10 - fax. 0574/511942 - PEO: fdambrosi@notariato.it - PEC: francesco.dambrosi@postacertificata.notariato.it.

Gli Immobili 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, redatta in data 3 aprile 2024 dall'esperto nominato dalla Procedura geometra Leonardo Coppi (di seguito anche il "C.T.U."), che fa fede per l'esatta individuazione degli stessi e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale, e consultabile presso:

* lo studio del Curatore Dott.ssa Elisabetta Faggi in Prato (PO) Via F.Ferrucci n. 203/G;

* lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276, tel. 0574/574609, e-mail francesco.dambrosi@notariato.it;

* i siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publiconline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale

delle Vendite Pubbliche.

I CURATORI

invitano

gli interessati all'acquisto degli immobili a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il giorno 14 aprile 2026, nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel presente "Invito a presentare offerte migliorative" e nel "Disciplinare di vendita" allegato.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

(analiticamente specificate nel Disciplinare di vendita)

A) Gli offerenti potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – 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. **L'offerta in formato cartaceo, in bollo**, deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta migliorativa per la vendita del 15 aprile 2026 - FALL. N. 24/2020 TRIBUNALE DI PRATO". 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.

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;
- 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, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – ai quali 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, l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC e l'indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – ai quali 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 rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; **procura in originale**, ove l'offerta sia presentata dal **procuratore legale** in nome e per conto del soggetto offerente.
- 3- prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di importo non inferiore all'11% (undici per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "FALL. N. 24/2020 COOP. EDIF. ISTRIA" da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore al termine delle operazioni di gara; in ogni caso 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.

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, alla presenza dei Curatori, a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276, il **giorno 15 aprile 2026 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.

C) In presenza di più offerte valide sarà effettuata la gara tra gli offerenti ed il soggetto che ha effettuato la "PROPOSTA" dove l'offerta minima in aumento per ogni rilancio sarà quella suindicata.

D) Gli immobili possono essere visionati, esclusivamente previo appuntamento, rivolgendosi direttamente al CTU della Procedura, Geom. Leonardo Coppi, con Studio in Prato (PO) via F. Ferrucci n. 346 - tel. 0574/595221 - email: leonardo@studio-coppi.it. La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà aver luogo anche alla presenza di un delegato del CTU o 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 la Curatela al di fuori della data fissata. La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio del CTU, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Elisabetta Faggi in Prato (PO) Via F.Ferrucci n. 203/G, 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, www.portaleaste.com,

www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 FALL. N. 24/2020 TRIBUNALE DI PRATO”**, consultabile presso:

* lo studio del Curatore Dott.ssa Elisabetta Faggi in Prato (PO) Via F.Ferrucci n. 203/G;

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

* sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche, e che si intende qui integralmente riportato.

Prato, 28 GENNAIO 2026

I Curatori

dr.ssa Elisabetta Faggi

dr. Francesco Farnetani

dr. Stefano Conti



TRIBUNALE CIVILE DI PRATO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 24/2020

Giudice Delegato: dr. Enrico Capanna

Curatori: dr.ssa Elisabetta Faggi ,

dr. Francesco Farnetani

dr. Stefano Conti

DISCIPLINARE PER LA VENDITA
DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALL. N. 24/2020

TRIBUNALE DI PRATO
(in breve "DISCIPLINARE DI VENDITA")

- 1** Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 24/2020 Tribunale di Prato (la **Procedura**), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Disciplinare di Vendita" regola le attività volte all'alienazione degli immobili di seguito descritti, costituenti il LOTTO 74 di vendita.

LOTTO 74

È pervenuta alla Procedura proposta irrevocabile di acquisto recante data 20 maggio 2025 (di seguito la "PROPOSTA") per l'acquisto del LOTTO 74 - come di seguito meglio descritto - al prezzo di euro 65.475,00 (sessantacinquemila quattrocetotettantacinque virgola zero zero), cauzionata con la somma di euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero), pari al 10,69% del prezzo offerto.

Il LOTTO 74 è composto da Abitazione e autorimessa facenti parte di un più ampio complesso immobiliare composto da più fabbricati, ubicato in Comune di Prato delimitato a sud dalla ferrovia Prato-Pistoia e compreso fra via Strozzi, via Lippini, che termina a ridosso della scarpata ferroviaria, e via Marini, dotato di area scoperta centrale avente accesso carrabile da via Strozzi e da via Lippini ove è presente un ampio parcheggio, mentre su via Marini è presente un accesso pedonale.

Il complesso edilizio comprende un edificio centrale di quattro piani fuori terra oltre interrato, ubicato sul lato destro dell'area scoperta interna per chi proviene da via Strozzi oppure dal parcheggio posto su via Lippini, ove sono visibili anche quattro abitazioni terra tetto con annessa area scoperta distaccate dal fabbricato grande; su via Brunetto Lippini e confinante con il parcheggio è presente anche un'abitazione terra-tetto. Un altro edificio, composto da due piani fuori terra oltre piano interrato e comprendente tre porzioni fra loro collegate, è presente subito a sinistra per chi proviene da via Strozzi, servito anche dal passo pedonale su via Antonio Marini, sul quale attestano due scale scoperte di accesso al piano primo. Altro edificio di due piani fuori terra oltre interrato è posto parallelo all'area interna, ove è presente un parcheggio con posti auto esclusivi, confina con la scarpata della ferrovia ed è servito da vialetti pedonali collegati anche all'accesso su via Antonio Marini. Sono presenti anche quattro unità immobiliari, di cui due uffici, posti a ridosso dell'immobile di altra proprietà attestante su via Antonio Marini, di cui una con accesso diretto da questa ultima, e le altre da vialetti pedonali interni condominiali. Si precisa che i piani interrati oltre al piano terra dell'edificio grande, destinati a parcheggio, non sono fra loro comunicanti.

Su via Strozzi è presente uno stretto sottopasso carrabile contraddistinto dal numero civico 107/C, limitato ai lati e sopra da alti e vecchi fabbricati, che si allarga nell'area scoperta del complesso immobiliare ove, sul lato a sinistra dopo il sottopasso, sono presenti oltre ad una serie di edifici di soli due piani: una rampa carrabile scoperta di accesso ad un piano interrato; il passo pedonale collegato a via Antonio Marini; un

piccolo parcheggio ed un'altra rampa carrabile quasi a confine con la scarpata della ferrovia; sul lato destro è ubicato l'edificio grande con il suo accesso pedonale.

Provenendo dal cancello pedonale posto su via Marini, dopo una ventina di metri circa sulla sinistra è presente un passo pedonale che termina a confine con la scarpata della linea ferroviaria e sul quale attestano: sul lato destro un edificio comprendente due piani fuori terra destinato ad abitazioni, mentre sul lato sinistro, dopo un'aiuola a verde, sono poste tre unità immobiliari composte da un solo piano terra, di cui l'ultima a confine con la ferrovia destinata ad ufficio. Queste tre unità ricadono nella loro parte tergale all'interno del piano terra del confinante fabbricato condominiale, avente accesso direttamente da via Marini, e la porzione piana della loro copertura è destinata a terrazzo a lastrico solare dell'abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale.

L'abitazione in oggetto è ubicata al piano terra, la prima dopo l'aiuola di verde per chi percorre il passo pedonale laterale, con accesso autonomo dal civico 73 di via Antonio Marini dal quale si entra in piccolo resede frontale, attraversando il quale si giunge ad una piccola loggia coperta da una pensilina dove si trova la porta di ingresso. L'abitazione è composta da un vano con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed il citato resede esterno; quale pertinenza è inoltre compresa un'autorimessa posta al piano interrato, la terza a sinistra della corsia di manovra posta sulla sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile, a confine con la ferrovia, su via Strozzi n. 107/C, composta da un locale di forma rettangolare con dimensioni interne di ml. 3,20x5,00 e con altezza di ml.2,45 circa, ai lati della porta basculante sono presenti due piccole porzioni di pilastro. Il pavimento è in cemento al quarzo, pareti in cemento armato quella tergale ed in blocchi di cemento quelle interne, tutte tinteggiate; il locale è dotato di impianto elettrico; nell'angolo destro della parete tergale è presente un pilozzo con attacco e scarico acqua; porta basculante in lamiera stampata.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA: La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 33,50 con altezza di ml. 3,00 oltre a mq.1,89 di loggia, mq. 16,40 di resede; l'autorimessa occupa una superficie netta di mq. 15,92 con altezza di ml. 2,45 circa. La superficie commerciale netta complessiva è di mq. 43,67 (quarantatre virgola sessantasette).

CONFINI:

CONFINI APPARTAMENTO: passo pedonale a comune, unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 828 - sub. 98, unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp..634 - sub 503, e Mapp. 828 - sub 308 salvo altri;

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra a comune, unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 Mapp. - 828 - subb. 70 e 72, salvo altri;

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: al C.F. del Comune di Prato il compendio risulta censito in **Fg. 46:**

- **634 sub 502 e 828 sub 307**, via Antonio Marini 69, piano terra, categoria A/2, classe quarta, consistenza 2,5 vani, superficie catastale di mq. 42, rendita di Euro 284,05 (l'abitazione);

- **828 sub 71**, via Leonetto Lippini 7/9, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.16, superficie catastale di mq.17, rendita di Euro 104,12 (l'autorimessa).

Sono **beni comuni non censibili:**

- la rampa, lo spazio di manovra, il locale autoclave, le scale ed il percorso pedonale, distinti al **C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 – Mapp. 828 - sub 94**, comune ai subalterni da 51 a 93 dello stesso Fg. e Mapp.;

- il percorso pedonale, il passaggio carrabile, il verde condominiale, distinti al **C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 828 - sub 305**, comune a tutti i subalterni dei Mappali 828 e 423, e del Mapp. 634 subb. 502, 503 e 504.

- lo spazio di manovra, l'area di sosta, il marciapiede, distinti al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mapp. 828 - sub 306, comuni a tutti i subalterni dei Mappali 828 e 423, del Mapp. 21 sub 501, del Mapp. 634 subb. 501, 502, 503 e 504;

CONFORMITA' CATASTALE: Dalla CTU si evince che i dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuove planimetrie.

STATO URBANISTICO: Dalla CTU risulta che nel Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in zona TR.3 "tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive".

Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari suddescritte sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia P.G. 23515 del 15/04/2002 (busta PE- 1007-2002) ritirata il 28/07/2003;
- concessione edilizia P.G. 56324 del 09/09/2004 (busta PE-2134-2004) rilasciata il 03/11/2004;
- variante finale ex art.45 del Regolamento Edilizio P.G. 127177 del 24/09/2009 (busta PE-2762-2008);
- deposito di due certificati di agibilità in data 02/03/2009 P.G. 28772 (busta ABAG-36-2009) e P.G. 28776 (busta ABAG-37- 2009).

CONFORMITA' URBANISTICA: Dalla CTU risulta che la verifica fra lo stato della unità immobiliare in esame e quanto risulta dai titoli edilizi abilitativi, non ha messo in evidenza particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA: l'appartamento è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

TABELLE MILLESIMALI. L'appartamento e l'autorimessa fanno parte del Condominio Marini Strozzi, a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio risulta che a tale compendio immobiliare spettano i seguenti millesimi:

Tabella generale A = millesimi 4,36 (abitazione) e millesimi 1,00 (autorimessa)

Edificio B - tabella A = millesimi 7,46 (autorimessa)

Edificio F – tabella generale = millesimi 170,60 (appartamento)

Edificio F - tabella fosse biologiche = millesimi 178,01 (appartamento)

SERVITU':

- servitù per presa d'aria e servitù di elettrodotto a favore Enel Distribuzione Spa gravante sui Mappali 828 e 829 del Fg. 46;

- servitù a favore delle proprietà confinanti e contro i beni distinti al C.F. del Comune di Prato in Fg. 46 - Mappali 407 subb. 2, 6, 7, 8, 9, 423 sub. 2, 3, 4, 5, Mappali 712, 713, 714, 26 sub 1, 635 sub 3, 634 sub 25, 635 sub 1, 634, 635 sub 2, 635 subb. 4, 5, 6, Mappali 25, 421 sub 1, 421 sub 2, 21 sub 7, Mappali 29, 797 e 23.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Il CTU ha rilevato che le unità immobiliari si presentano in generale in un normale stato di manutenzione e conservazione; ha tuttavia rilevato che nella parte alta della parete destra a fianco dell'angolo cottura ed anche nella parete tergale del bagno, delle parziali cadute di intonaco e tinta, causate probabilmente da umidità; mentre sulla parete sinistra, vicino alla porta del disimpegno, è stato applicato dal soggetto che detiene il possesso dell'immobile, di cui infra, un parziale rivestimento in materiale plastico, a suo dire, a causa della presenza di umidità proveniente dal resede della proprietà confinante.

STATO OCCUPAZIONALE: L'abitazione e l'autorimessa sono libere da cose, ad eccezione di una cucina componibile con alcuni elettrodomestici posizionata lungo la parete lato bagno del vano unico e alcuni materiali sfusi nell'autorimessa.

Riguardo le persone, si precisa che:

- al momento del sopralluogo del CTU il LOTTO 74 era libero da persone;

- con contratto preliminare a rogito del Notaio in Prato dr.ssa Francesca Volkhart in data 13 marzo 2014, Rep. N. 24158, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato il 19 marzo 2014 al n. 1701 Reg. Part., il LOTTO 74 è stato oggetto di preassegnazione ad un socio della società dichiarata fallita, il quale è stato immesso nel possesso del compendio immobiliare mediante consegna delle chiavi;
- il socio preassegnatario e la Procedura hanno consensualmente convenuto lo scioglimento di detto contratto preliminare, obbligandosi il primo a restituire le chiavi al momento in cui avverrà l'aggiudicazione;
- il LOTTO 74 è da considerarsi occupato senza titolo da terzi e l'eventuale liberazione dello stesso sarà interamente a cura e spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 65.475,00.

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 3.000,00.

oooo

Gli immobili oggetto di vendita (di seguito gli “**Immobili**”) 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, redatta in data 3 aprile 2024 dall'esperto nominato dalla Procedura geometra Leonardo Coppi (di seguito anche il “**C.T.U.**”), che fa fede per l'esatta individuazione degli stessi e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

2 La Procedura intende alienare esclusivamente gli Immobili indicati nel relativo Invito a presentare offerte migliorative.

3 L'Invito a presentare offerte migliorative sarà pubblicato continuativamente sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul

Portale delle Vendite Pubbliche. Per assicurare la più ampia diffusione informativa, la Curatela potrà altresì avvalersi dei servizi di pubblicità telematica delle aste immobiliari di altri siti italiani e/o esteri.

- 4 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza dei Curatori, avanti il Notaio Delegato nominato dalla Procedura, dott. FRANCESCO D'AMBROSI (di seguito il **"Notaio Banditore"**), presso lo Studio di quest'ultimo in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276, tel. 0574/574609-574610, email: fdambrosi@notariato.it, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'Invito a presentare offerte migliorative.
- 5 Gli offerenti potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – 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. **L'offerta in formato cartaceo, in bollo**, deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta migliorativa per la vendita del 15 aprile 2026 - FALL. N. 24/2020 TRIBUNALE DI PRATO". 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.

A cura dell'offerente e **sotto pena di esclusione l'offerta migliorativa 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;
- 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, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) e/o l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC – che costituiranno a tutti gli effetti domicilio digitale – ai quali 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, l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC e l'indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) – che costituiranno a tutti gli effetti

domicilio digitale – ai quali gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;

- prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
- estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;

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

C) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di importo non inferiore all'11% (undici per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "FALL. N. 24/2020 COOP. EDIF. ISTRIA" da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore al termine delle operazioni di gara; in ogni caso 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;



La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella Perizia del C.T.U. in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'Invito a presentare offerte migliorative e nel Disciplinare di vendita ed implica **accettazione incondizionata e senza riserve di detti atti e documenti, nonché di tutte le condizioni di vendita e dello stato complessivo degli Immobili.**



Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto ovvero le offerte portanti un prezzo inferiore al prezzo base d'asta.



Il prezzo offerto **non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta**, a pena di inefficacia dell'offerta.



E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare effettuata da **procuratore legale**; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta in data precedente all'aggiudicazione; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.



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



- 6 L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si espleteranno nella data ed a decorrere dall'orario precisato nell'Invito a presentare offerte



migliorative. L'esame delle offerte di acquisto e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità presso lo studio del Notaio Banditore.

- 7 La presenza alle operazioni d'asta degli offerenti e del soggetto che ha effettuato la "PROPOSTA" 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.**

- 8 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'Invito a presentare offerte migliorative, da pubblicarsi ad opera dei Curatori, sarà precisato il prezzo base d'asta e l'offerta in aumento.

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

a. in mancanza di ulteriori offerte si procederà alla aggiudicazione per quanto oggetto della "PROPOSTA", salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito meglio specificato al successivo punto 11);

b. nel caso di una o più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta - ivi compreso il soggetto che ha formulato la "PROPOSTA" - avendo quale base di offerta il maggiore tra i prezzi offerti, con rilanci non inferiori all'importo analiticamente indicato nell'Invito a presentare offerte migliorative. 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 4, 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 inclusa la "PROPOSTA".

9 Il Notaio Banditore redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle offerte, della conformità delle offerte alle prescrizioni del "Disciplinare di Vendita", dello svolgimento delle operazioni di esame delle offerte, della presenza di offerte segrete di acquisto, dell'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione o meno. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura dei Curatori a mezzo PEC, PEO 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, il costo della procedura d'asta e della compravendita, i compensi professionali per la cancellazione dei gravami, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

10 Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **120 (centoventi) giorni** successivi alla data dell'esame delle offerte.

11 All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 108 L.F., ovvero ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. ed indire nuova procedura competitiva qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto –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 non inferiore all'11% (undici per cento) del prezzo offerto in aumento costituita secondo le modalità di cui al precedente punto 5 lettera C).

In caso di sospensione della vendita il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova procedura competitiva, predisporrà e pubblicherà nuovo Invito ad offrire. In caso di offerta migliorativa, la nuova gara sarà aperta al miglior offerente ed al nuovo offerente in aumento ed avrà quale prezzo base d'asta il prezzo offerto in aumento. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento.

12 La Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e delle eventuali offerte il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 comma 5 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.

13 In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo, oltre imposte di legge, dovrà essere versato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non soggetto alla sospensione feriale). Divenuta definitiva l'aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi previa convocazione scritta inviata dalla Procedura medesima all'aggiudicatario a mezzo PEC, PEO o lettera raccomandata A.R. al domicilio eletto, almeno 10 (dieci) giorni prima (termine soggetto alla sospensione feriale, dal 1 agosto al 31 agosto). Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione dell'aggiudicazione disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 10. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il maggior danno procurato dalla differenza tra prezzo offerto e valore di futura aggiudicazione. In tal caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta per importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

14 Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "FALL. N. 24/2020 COOP. EDIF. ISTRIA" da consegnare nelle mani dei Curatori, 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 sull'immobile acquistato, ovvero ad intervento di società di leasing, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto secondo le modalità indicate dal Notaio Delegato o dagli organi della procedura. Gli aggiudicatari dovranno impegnarsi a non avvalersi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L.27 dicembre 2013 n.147.

15 L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura d'asta ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, compensi professionali per cancellazione dei gravami, oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla predisposizione di tale Disciplinare, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione.

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.

Sono a carico della Procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli per la parte inerente le imposte e tasse, mentre, come detto, sono a carico dell'aggiudicatario per la parte relativa ai compensi professionali.

Sono, infine, a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri condominiali arretrati, riguardanti sia la ordinaria che la straordinaria amministrazione, limitatamente a quelli maturati nell'anno in corso alla data del trasferimento ed in quello precedente: restano invece a carico della Procedura tutti gli altri eventuali oneri condominiali, nonché gli eventuali oneri del Consorzio di bonifica, maturati fino alla data del trasferimento.

- 16** La vendita degli Immobili avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano 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 dal C.T.U., alla quale, comunque, si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione degli Immobili in questo documento 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 edilizi 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'aggiudicatario/acquirente 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'aggiudicatario/acquirente, 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.

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e seguenti del D.Lgs. 3 aprile 2003 n. 152 (Norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche in caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

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

17 Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita degli Immobili, anche ai sensi degli artt. 107 comma 4° e 108 comma 1° L.F., fino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà.

18 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né costituisce offerta al pubblico ex art. 1989 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 e ss. D.lgs. 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.

19 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli Immobili e di tutta la documentazione inerente la Procedura. L'offerente, in ogni caso, ha l'onere di prendere visione dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Prato 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 a presentare offerte migliorative.

20 L'Immobile può essere visionato, esclusivamente previo appuntamento, rivolgendosi direttamente al CTU della Procedura, Geom. Leonardo Coppi, con Studio in Prato (PO) via F. Ferrucci n. 346 - tel. 0574/595221 - email: leonardo@studio-coppi.it.

La visita potrà aver luogo, in un'unica data da questi stabilita a suo insindacabile giudizio entro e non oltre 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assume la Curatela al di fuori della data fissata.

21 La documentazione inerente la procedura di vendita è consultabile presso lo studio del CTU, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Elisabetta Faggi in Prato (PO) Via F.Ferrucci n. 203/G, 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, www.portaleaste.com,

www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

22 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.

23 L'accesso ai dati degli Immobili 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 Disciplinare 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.

24 Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.

25 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 Curatori.

Prato, 28 GENNAIO 2026

I Curatori

dr.ssa Elisabetta Faggi

dr. Francesco Farnetani

dr. Stefano Conti