

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

INVITO AD OFFRIRE

FALLIMENTO N. 24/2020 - TRIBUNALE DI PRATO

GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO CAPANNA

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA ELISABETTA FAGGI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. STEFANO CONTI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. FRANCESCO FARNETANI

La sottoscritta Notaio **Laura Biagioli**, con studio in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C (telefono 0574 592532 - e mail: studio@notaobiagioli.it), incaricata dai curatori fallimentari della procedura in epigrafe indicata, in adempimento a quanto disposto nel Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato per l'esecuzione degli atti ad esso conformi dal G.D. in data 19 dicembre 2025 e giusta autorizzazione alla vendita competitiva ex art.107 comma 1 L.F. del G.D. del 6 marzo 2026, **invita a presentare offerte in acquisto per i seguenti immobili:**

LOTTO 1: piena proprietà di posto auto posto al piano seminterrato dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia, e precisamente il posto auto avente accesso dalla rampa carrabile ubicata al civico n. 35 di Viale Giacomo Matteotti e dalla rampa carrabile ubicata in Via di Prato n. 12, il quinto sul lato destro per chi proviene dalla rampa carrabile di via di Prato e percorre l'area di manovra a comune. Sul pavimento del posto auto è riportato il numero 46.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella **1124** subalterno **664**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 14, rendita euro 59,75. Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: libero.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che per sua destinazione il posto auto non rientra in tale disciplina.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che è dovuta inoltre l'imposta di registro fissa, l'imposta ipotecaria del 3% e l'imposta catastale dell'1%, salvo il caso in cui detti beni vengano destinati a pertinenza di abitazione già di proprietà dell'aggiudicatario. In tale ultimo caso saranno dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 1**PREZZO BASE EURO 12.200,00****CAUZIONE: 10% del prezzo offerto****OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00**

LOTTO 2: piena proprietà di posto auto posto al piano seminterrato dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia, e precisamente il posto auto avente accesso dalla rampa carrabile ubicata al civico n. 35 di Viale Giacomo Matteotti e dalla rampa carrabile ubicata in Via di Prato n. 12, il nono posto auto sul lato sinistro per chi proviene dalla rampa carrabile di via di Matteotti e percorre l'area di manovra a comune. Sul pavimento del posto auto è riportato il numero 30.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella 1124 subalterno 648, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 14, rendita euro 59,75.

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: libero.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che per sua destinazione il posto auto non rientra in tale disciplina.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che è dovuta inoltre l'imposta di registro fissa, l'imposta ipotecaria del 3% e l'imposta catastale dell'1%, salvo il caso in cui detti beni vengano destinati a pertinenza di abitazione già di proprietà dell'aggiudicatario. In tale ultimo caso saranno dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 2**PREZZO BASE EURO 11.300,00****CAUZIONE: 10% del prezzo offerto****OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00**

LOTTO 3: piena proprietà di appartamento per civile abitazione con autorimessa di pertinenza facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia. L'appartamento in oggetto, avente accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 7 di Viale G. Matteotti, è posto al piano primo, individuato dal

numero interno 2 ed è composto da soggiorno, cucina, tre vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio. E' compresa quale pertinenza un'autorimessa con annessa retrostante cantina posta al piano seminterrato e precisamente la quarta a destra per chi esce dal vano scale.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella 1124 subalterni:

- 718, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 97, rendita euro 721,75 (l'abitazione);

- 594, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 30, rendita euro 249,35 (l'autorimessa e la cantina).

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: libero salva la presenza di alcuni arredi ed oggetti come risultante dalla perizia agli atti.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che l'abitazione risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10 gennaio 2022 da cui risulta ricadere in classe energetica F. Tale attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 10 gennaio 2022 con l'identificativo 0000430452. Si precisa che tale Attestato è scaduto il 31 dicembre 2023 e che l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante. Pertanto ai fini della stipula dell'atto di trasferimento sarà predisposto nuovo attestato di prestazione energetica a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa

LOTTO 3

PREZZO BASE EURO 210.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 3.000,00

LOTTO 4 (formato dai lotti 4 e 8 della perizia): piena proprietà di appartamento per civile abitazione, con autorimessa e cantina di pertinenza, facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia. L'appartamento in oggetto, avente accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 7 di Viale G. Matteotti, è posto al piano terzo, individuato dal numero interno 8 ed è composto da soggiorno, cucina, due vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio. Sono comprese quali pertinenze, al piano

seminterrato, un'autorimessa con annessa cantina, e precisamente la prima a sinistra per chi esce dal vano scale, ed ulteriore cantina avente accesso dall'ultima porta, ubicata sul lato destro del corridoio a comune per chi proviene dal vano scala, composta da un piccolo locale con forma a trapezio.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano i beni in oggetto risultano individuati nel foglio di mappa **65** dalla particella **1124** subalterni:

- **724**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 87, rendita euro 610,71 (l'abitazione);
- **598**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 21, rendita euro 161,34 (l'autorimessa con cantina).
- **768**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita euro 28,92 (la cantina).

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: libero, salva la presenza di alcuni arredi ed oggetti nell'appartamento come risultante dalla perizia agli atti.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che l'abitazione risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 11 gennaio 2022 da cui risulta ricadere in classe energetica F. Tale attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 11 gennaio 2022 con l'identificativo 0000430628. Si precisa che tale Attestato è scaduto il 31 dicembre 2023 e che l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante. Pertanto ai fini della stipula dell'atto di trasferimento sarà predisposto nuovo attestato di prestazione energetica a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 4

PREZZO BASE EURO 184.300,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 3.000,00

LOTTO 5 (formato dai lotti 5 e 10 della perizia): piena proprietà di appartamento per civile abitazione, con autorimessa e due cantine di pertinenza, facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia.

L'appartamento in oggetto, avente accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 11 di Viale G. Matteotti, è posto al piano terra accanto all'ascensore, individuato dal numero interno 1 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, un vano disimpegno, bagno e terrazzo tergal a lastrico.

Sono comprese quali pertinenze:

- un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato oltre la corsia di scorrimento, a sinistra per chi esce dal vano scale, contrassegnato con il numero 47, il quarto a destra per chi proviene da via di Prato;
- due cantine ubicate al piano seminterrato, la prima posta in fondo e sul lato destro del corridoio di servizio avente accesso tramite disimpegno del vano scale e la seconda posta alla fine del corridoio a comune, composta da un locale di forma a trapezio irregolare.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella 1124 subalterni:

- 740, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 58, rendita euro 278,89 (l'abitazione);
- 665, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita euro 59,75 (il posto auto);
- 781, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 6, superficie catastale mq. 7, rendita euro 43,38 (la prima cantina);
- 780, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 8, rendita euro 57,84 (la seconda cantina).

Unitamente ai suddetti beni vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: libero, salva la presenza di alcuni arredi ed oggetti nell'abitazione e nelle cantine, come risultante dalla perizia agli atti.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che l'abitazione risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12 gennaio 2022 da cui risulta ricadere in classe energetica G. Tale attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 12 gennaio 2022 con l'identificativo 0000431140. Si precisa che tale Attestato è scaduto il 31 dicembre 2023 e che l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante. Pertanto ai fini della stipula dell'atto di trasferimento sarà predisposto nuovo attestato di prestazione energetica a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura

fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 5

PREZZO BASE EURO 118.200,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 3.000,00

LOTTO 6: piena proprietà di appartamento per civile abitazione con autorimessa e cantina di pertinenza facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia. L'appartamento in oggetto, avente accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 13 di Viale G. Matteotti, è posto al piano terra leggermente rialzato, individuato dal numero interno 2 ed è composto da quattro vani oltre cucina, disimpegno, due bagni e due riportigli. Sono comprese quale pertinenza:

- un'autorimessa posta al piano seminterrato ubicata subito a sinistra del vano scale contraddistinto dal numero civico 11, per chi guarda dalla corsia di manovra;
- una cantina posta al piano seminterrato e precisamente la terzultima sul lato destro del corridoio a comune per chi proviene dal vano scale contraddistinto dal numero civico 13.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella 1124 subalterni:

- 753, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 110, rendita euro 777,27 (l'abitazione);
- 605, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 21, rendita euro 161,34 (l'autorimessa);
- 785, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 6, superficie catastale mq. 6, rendita euro 43,38 (la cantina).

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: libero salva la presenza di alcuni materiali nell'autorimessa e nella cantina come risultante dalla perizia agli atti.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che l'abitazione risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14 gennaio 2022 da cui risulta ricadere in classe energetica F. Tale attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 14 gennaio 2022 con l'identificativo 0000432675. Si precisa che tale Attestato è scaduto il 31 dicembre 2023 e che l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante. Pertanto ai fini della

stipula dell'atto di trasferimento sarà predisposto nuovo attestato di prestazione energetica a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 6

PREZZO BASE EURO 231.400,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 3.000,00

LOTTO 7: piena proprietà di appartamento per civile abitazione con autorimessa di pertinenza facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia. L'appartamento in oggetto, avente accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 13 di Viale G. Matteotti, è posto al piano primo, individuato dal numero interno 6, di fronte a chi sale le scale ed a sinistra dell'ascensore, ed è composto da soggiorno, tre vani, cucina, disimpegno, bagno, piccolo wc e terrazzo a loggia. E' compresa quale pertinenza un'autorimessa con annessa cantina posta al piano seminterrato e precisamente la quinta a destra per chi esce dal vano scale.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella 1124 subalterni:

- 757, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 106, rendita euro 666,23 (l'abitazione);

- 609, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 38, rendita euro 278,68 (l'autorimessa e la cantina).

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

STATO DELL'IMMOBILE: libero salva la presenza di alcuni arredi ed elettrodomestici oltre a materiale sfuso nell'autorimessa. Si precisa che nell'autorimessa è visibile una larga macchia conseguente ad infiltrazione di liquidami provenienti da una tubazione di scarico dei piani superiori che corre sul soffitto, risultando macchiato anche il pavimento.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che l'abitazione risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13 gennaio 2022 da cui risulta ricadere in classe energetica F. Tale attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 13

gennaio 2022 con l'identificativo 0000432087. Si precisa che tale Attestato è scaduto il 31 dicembre 2023 e che l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante. Pertanto ai fini della stipula dell'atto di trasferimento sarà predisposto nuovo attestato di prestazione energetica a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 7

PREZZO BASE EURO 243.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 3.000,00

LOTTO 9: piena proprietà di cantina facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia, e precisamente la cantina posta al piano seminterrato del vano scale contraddistinto dal numero civico 11 di Viale Giacomo Matteotti. La cantina ha accesso dalla porta a sinistra dell'ascensore ed è composta da un piccolo locale con forma di trapezio irregolare.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa 65 dalla particella 1124 subalterno 775, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita euro 21,69.

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

STATO DELL'IMMOBILE: libero.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che per la sua destinazione la cantina in oggetto non rientra in tale disciplina.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 9

PREZZO BASE EURO 1.500,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 500,00

LOTTO 12: piena proprietà di appartamento per civile abitazione con autorimessa di pertinenza facente parte dell'esteso fabbricato ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale G. Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia. L'appartamento in oggetto, avente accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 11 di Viale G. Matteotti, è posto al piano terzo e quarto, individuato dal numero interno 12, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due vani, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo a loggia frontale e terrazzo a lastrico solare al piano sovrastante con accesso da scala esterna. E' compresa quale pertinenza un'autorimessa con cantina posta al piano seminterrato e precisamente la sesta a sinistra per chi esce dal vano scale condominiale.

All'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano quanto in oggetto risulta individuato nel foglio di mappa **65** dalla particella **1124** subalterni:

- **751**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 85, rendita euro 511,29 (l'abitazione);

- **611**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 20, rendita euro 154,01 (l'autorimessa e la cantina).

I dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto.

Unitamente al suddetto bene vengono trasferiti i beni comuni non censibili, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica agli atti a cui si fa pieno riferimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

STATO DELL'IMMOBILE: libero salva la presenza di alcuni arredi ed oggetti come risultante dalla perizia agli atti.

APE: In riferimento al D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 si precisa che l'abitazione risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 4 maggio 2022 da cui risulta ricadere in classe energetica G. Tale attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 4 maggio 2022 con l'identificativo 0000480320. Si precisa che tale Attestato è scaduto il 31 dicembre 2023 e che l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante. Pertanto ai fini della stipula dell'atto di trasferimento sarà predisposto nuovo attestato di prestazione energetica a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

VENDITA SOGGETTA AD IVA come per legge.

Si precisa che sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa (euro 200,00 ciascuna).

LOTTO 12

PREZZO BASE EURO 177.200,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Offerta in aumento in caso di gara euro 3.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA (LEGGE N. 47/1985): Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che il complesso, di cui i beni in oggetto sono parte, nella sua originaria consistenza è stata costruito in data anteriore al 1/9/1967 poi demolito in forza dell'autorizzazione edilizia del 10 marzo 1997 n. 40/97 e successiva autorizzazione 3599 del 12 febbraio 1999 e che successivamente è stato oggetto:

- Piano di Recupero presentato al Comune di Calenzano in data 07/04/1999 con protocollo n.7849 approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2000 con Delibera n.111 e successiva convenzione del 05/02/2003 a rogito del notaio Palazzo rep.41749/6088, trascritta a Prato il 22/02/2003 al n.1344 R.P.;
- concessione edilizia n.83 del 29/04/2003 successivamente volturata in data 17/09/2004 ed in data 30/11/2005;
- permesso di costruire a variante n.80/2006 (pratica 133/2005) rilasciata il 28/09/2006;
- permesso di costruire a variante n.14/2008 (pratica 465 bis/2007) rilasciata il 14/02/2008;
- varianti finali (art.39 L.R.Toscana 52/1999 e 1/2005) depositate rispettivamente in data 10/03/2009 protocollo n.5544 ed in data 20/05/2009 protocollo n.11017;
- agibilità e abitabilità presentate in data 14/04/2009 protocollo n.8069 ed in data 03/06/2009 protocollo n.12062.

Con riferimento ai grafici allegati alla variante finale (10/03/2009 protocollo n.5544) il CTU non ha riscontrato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

Relativamente al **lotto n. 6** risulta presentata CILA per interventi di edilizia libera in data 13 marzo 2018, prot. 6969, pratica 82 inerente la realizzazione della parete zona ingresso.

SERVITU', ONERI E VINCOLI E FORMALITA' IPOTECARIE NON CANCELLABILI:

- servitù di passo pedonale e carrabile e servitù inamovibile di elettrodotto costituite con atto autentificato dal Notaio Paola Calosi di Firenze in data 19 dicembre 2008, repertorio n. 10344, trascritto a Prato il 7 gennaio 2009 ai nn. 118 e 119 di reg. part.;
- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Calenzano con atto ai rogiti del Notaio Palazzo in data 5 febbraio 2003, repertorio n. 41749/6088, trascritta a Prato il 22 febbraio 2003 al n. 1344 di reg. part., avente ad oggetto l'esecuzione di opere di urbanizzazione;
- vincolo di destinazione per fini meritevoli trascritto a Prato il 16 giugno 2017 al n. 4408 di reg. part., con precisazione che detto vincolo è venuto a cessare il 31 dicembre 2018;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Prato il 10 luglio 2020 al n. 4885 di reg. part., con precisazione che la stessa, non cancellabile in quanto pubblicità-notizia, è da ritenersi non pregiudizievole per l'aggiudicatario.

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 22 GIUGNO 2026** presso lo studio del **Notaio LAURA BIAGIOLI, posto in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C**; busta all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte ed il giorno e l'ora del deposito.

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge), ed il recapito telefonico, ciò ove l'offerente a cui andrà intestato l'immobile sia persona fisica; la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante ed il recapito telefonico, ciò ove l'offerente a cui andrà intestato l'immobile sia soggetto diverso da persona fisica.
- l'indicazione del regime patrimoniale; in caso di offerente coniugato in comunione legale de 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 asta che non potrà essere superiore a 90

(novanta) giorni dall'aggiudicazione.

- l'espressa dichiarazione che l'offerente ha preso visione della perizia agli atti. **La partecipazione comporterà piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato nonché piena accettazione del presente invito.**

Si precisa che la presentazione di offerte e l'eventuale aggiudicazione non esonera l'aggiudicatario dell'onere di eseguire visure ipotecarie e catastali.

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 "Fall. 24/2020 Coop. Edif. Istria".**

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata ai curatori.
- 2) **L'apertura delle buste e l'esame delle offerte pervenute si svolgerà il giorno**

23 GIUGNO 2026 alle ore 10:00

presso lo studio del sottoscritto Notaio ed alla presenza dei curatori fallimentari,
A seguito dell'esame delle offerte:

- **in caso di unica offerta valida**, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato al detto unico offerente;
- **in caso di più offerte valide**, si svolgerà immediatamente una gara tra tutti gli offerenti presenti partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori a quelli sopra indicati per ogni singolo lotto. Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, gli immobili verranno aggiudicati provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi ha depositato per primo l'offerta presso lo studio notarile.

Alla conclusione della gara verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari la cauzione versata, senza maggiorazione di interessi.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria 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.

3) Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. nè offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. nè 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.

4) Il Giudice delegato potrà 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.

5) I curatori fallimentari si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere, ovvero interrompere definitivamente la vendita sino al momento della comunicazione di accettazione di una delle offerte eventualmente pervenute. I curatori fallimentari potranno inoltre sospendere la vendita ove pervenga, prima del deposito di cui all'art. 107 4° comma L. Fall. e comunque **entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta migliorativa ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare dovrà essere depositata, presso lo studio del sottoscritto Notaio, entro il termine perentorio sopra indicato, e dovrà essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fall. 24/2020 Coop. Edif. Istria**".

6) I beni sopra descritti verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte ai sensi dell'art. 1117 C.C.; la vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

7) 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 eventuali interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale), ove ne ricorrano i presupposti, 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 nel fabbricato 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.

8) L'aggiudicatario entro e non oltre il termine di **90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione feriale**, sarà tenuto:

*** a versare alla procedura fallimentare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, oltre l'iva dovuta**, mediante assegno/i circolare/i, non trasferibile/i e come sopra intestato/i o mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura (i curatori provvederanno a comunicare per iscritto, successivamente all'aggiudicazione, le relative coordinate bancarie), con precisazione che la somma pagata dovrà risultare già accreditata sul conto della procedura entro il suddetto termine;

*** a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà degli immobili**, fatto salvo il disposto dell'art. 108 L.fall.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e dell'IVA dovuta entro il termine sopra indicato o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto, o nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di trasferimento, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, **trova applicazione l'art. 587 c.p.c.**

9) Il contratto di trasferimento avverrà con atto notarile di compravendita che sarà ricevuto dal sottoscritto Notaio, appositamente incaricato dalla procedura. Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto direttamente al sottoscritto Notaio, al più tardi al momento della stipula del contratto di trasferimento.

10) **La cancellazione dei gravami esistenti (ad eccezione delle formalità in precedenza riportate nel punto "altre notizie a comune per tutti i lotti")** sarà disposta dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F., con provvedimento successivo all'atto di acquisto, a cura e spese della procedura.

11) In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

12) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è il **Geom. Leonardo Coppi**, tel. **0574/595221** - e-mail: **leonardo@studio-coppi.it**, alla quale potersi rivolgere per le visite agli immobili.

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.

13) CURATORI FALLIMENTARI:

- dott.ssa **Elisabetta Faggi**, con studio in Prato, via F. Ferrucci n. 203/g - telefono 0574 535924 - mail: **studioefaggi@alice.it**;

- dott. **Stefano Conti**, con studio in Prato, Via Cecchi n. 30 - telefono 0574 564993- mail: - **dott.conti@studioccpf.it**.

dott. **Francesco Farnetani**, con studio in Prato, Via Cecchi n. 30 - telefono 0574 564993- mail: - **dott.farnetani@studioccpf.it**

14) Il presente avviso sarà pubblicizzato per intero, unitamente alla relazione di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti "**www.astalegale.net**", "**www.tribunale.prato.it**", "**www.astegiudiziarie.it**"

15) Maggiori informazioni sono reperibili presso i suddetti curatori fallimentari e presso il sottoscritto Notaio **Laura Biagioli**, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Prato, 13 marzo 2026

Notaio Laura Biagioli



