



TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, incaricato al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura fallimentare **n. 26/2020 R.F.** (Giudice Delegato del Tribunale di Prato: Dott. Enrico Capanna),

INVITA

a presentare offerte di acquisto nell'ambito della procedura competitiva che si terrà il giorno

20 maggio 2026 alle ore 15:00

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile posto nel Comune di **Calenzano (FI)**, in angolo su Via Mia Martini, a destra per chi proviene da Via del Mugello, avente una superficie catastale di mq. 5.660.

CATASTO

Al Catasto Terreni del Comune di Calenzano i suddetti beni risultano rappresentati nel foglio di mappa 60, particelle:

- 1314, seminativo arborato, classe 1, superficie 1.405 mq., reddito dominicale Euro 8,34, reddito agrario Euro 4,35;
- 1316, seminativo arborato, classe 1, superficie 1.069 mq., reddito dominicale Euro 6,35, reddito agrario Euro 3,31;
- 1318, seminativo arborato, classe 1, superficie 1.298 mq., reddito dominicale Euro 7,71, reddito agrario Euro 4,02;
- 1320, seminativo arborato, classe 1, superficie 1.520 mq., reddito dominicale Euro 9,03, reddito agrario Euro 4,71.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano i suddetti beni risultano rappresentati nel foglio di mappa 60, particella 1322, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 368, senza rendita.

VALORE

Prezzo base: **Euro 1.504.656,00 (Euro unmilione cinquecentoquattromilaseicento-cinquantasei/00).**

Offerta minima: **Euro 1.354.190,40 (Euro unmilione trecentocinquantaquattromila-centonovanta/40).**

DEPOSITO PER CAUZIONE

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta alla disciplina di cui al D.P.R. 633/1972 (*"Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"*) ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

URBANISTICA

Dalla relazione del C.T.U., in merito alla destinazione urbanistica prevista dal Piano Operativo vigente, il terreno in oggetto ricade nel Comparto individuato con la sigla 62C-V, denominato Dietro Poggio, comprendente un'area di maggior estensione, già edificata nella parte nord in direzione di Piazza Fabrizio de André.

Nelle attuali Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, all'articolo 92 – "Aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente", il Comparto 62C-V ricade in tale ambito in quanto Piano Attuativo approvato e convenzionato in epoca precedente alla data di adozione del Piano Operativo. Nel Regolamento Urbanistico, approvato in data 28/11/2013, per il Comparto 62C-V si legge quanto segue:

- mq. 6.500 di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per residenza, altezza massima edifici di ml. 9,80, parcheggi pubblici per mq. 1.136, verde pubblico per mq. 1.000. Il Piano Attuativo dovrà essere coerente con il Piano Guida dell'area Dietro Poggio. La convenzione dovrà disciplinare: il 5% della superficie complessiva da destinare ad alloggi da cedere in locazione per dieci anni, a soggetti indicati dalla Amministrazione Comunale, al prezzo stabilito nei patti territoriali decurtato del 20%.

L'intera area ricadente nel Comparto 62C risulta essere stata oggetto di Convenzione per l'attuazione a scopo edificatorio dei terreni (atto Notaio Francesca Volkhart, repertorio n. 15827/4494 del 25/07/2006 trascritta in data 31/07/2006 al n. 6677 R.P. e successivo atto integrativo di modifica - atto Notaio Massimo Palazzo del 16/07/2010, repertorio n. 67312/13266, trascritto il 02/08/2010 al n. 5246 R.P.); la società fallita (avendo acquistato l'area con atto nel 28/01/2009 Notaio Volkhart, trascrizione n. 653 del

30/01/2009) è subentrata e si è impegnata a riservare il 5% della superficie utile lorda per l'affitto agevolato per la durata di otto anni a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale, con opzione di acquisto a favore del Comune a prezzo convenzionato sulla base dei parametri stabiliti dalla legge regionale; in alternativa a riservare il 10% della superficie utile lorda per alloggi ad affitto agevolato per la durata di 25 anni.

Questa è la norma generale riguardante l'intera area ricadente nel Comparto 62C-V, che risulta suddivisa in tre Unità Minime d'Intervento (U.M.I. 1-2 e 3), essendo nella U.M.I. 3 già stati edificati due edifici (quella con forma a "C" e quello rettangolare) una parte della S.U.L. residenziale risulta quindi già edificata, così come gli spazi a parcheggi e verde pubblico afferenti quanto realizzato.

La originaria Concessione Edilizia n. 44/09 del 05/05/2009 è stata oggetto della variante in corso d'opera n. 60 del 28/09/2012, presentata il 20/10/2010, protocollo n. 21461, ove il terreno in esame risulta suddiviso in due Unità Minime di Intervento sulle quali è prevista la realizzazione: sulla UMI 1 di un fabbricato della S.U.L. di mq. 1.020,18 e sulla UMI 2 di due fabbricati della S.U.L. di mq. 2.155,12 e così per una S.U.L. di mq. 3.175,30 totali.

Il C.T.U. precisa inoltre che da incontri avuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calenzano, tenuto conto che l'intero Comparto 62C-V prevedeva una S.U.L. di mq. 6.500 e consultando le concessioni rilasciate per la costruzione dei due edifici, risulterebbe che la S.U.L. già realizzata ammonterebbe a mq. 3.305 e quindi residuerebbe una S.U.L. ancora da edificare di mq. 3.195 di poco superiore a quella di mq. 3.175,30 indicata nella variante.

Per la progettazione della S.U.L. residuale, suddivisa in U.M.I. 1 ed U.M.I. 2, dovrà essere seguito quanto previsto dal regolamento edilizio ed urbanistico comunale, in merito alle pertinenze (terrazzi, cantine, autorimesse, posti auto, verde, etc.) nonché alle normative vigenti inerenti la edificazione di fabbricati per civile abitazione; dovranno essere pagati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per intero, se già scomputati nella edificazione dei due già realizzati fabbricati, oppure per differenza se suddivisi secondo le varie S.U.L. fra quanto già realizzato e quanto ancora da realizzare, comunque verifica questa da effettuare con l'Ufficio Tecnico Comunale; dovrà essere pagato il costo di costruzione; dovranno essere completate eventuali opere di urbanizzazione afferenti l'intero Comparto e/o solamente le due U.M.I. residuali; dovrà essere previsto il 5% della S.U.L. da destinare ad affitto agevolato con l'opzione all'acquisto da parte del Comune.

Nel caso in cui dovesse essere presentata una variante urbanistica inerente l'assetto dell'area e dei fabbricati, il soggetto attuatore dovrà adeguarsi all'articolo 22 delle vigenti Norme di Attuazione che prevede parametri e tempi diversi inerente la percentuale della

superficie ad affitto agevolato e la possibilità di monetizzare tale impegno, per cui si rimanda all'articolo 22.

Si evidenzia che con integrazione di perizia del 7 gennaio 2026, il C.T.U. ha precisato che il Comune di Calenzano, Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia, con comunicazione in data 28 novembre 2025, protocollo n. 0041473/2025, ha confermato la data del 25 luglio 2028 quale data di scadenza della Convenzione del Comparto Edificatorio 62C ed oggetto di prima Convenzione in data 25 luglio 2006.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti (oltre alla relativa integrazione del 7 gennaio 2026) per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calenzano in data 12/09/2023 risulta che i terreni in oggetto sono disciplinati dalle norme agli articoli:

- Art. 92 – *Aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente – 62-CV.*

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Art. 11 – *Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004:*

** gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico:*

*** “Zona Panoramica Calenzano” (istituita con D.M. 13.02.1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 68/1967);*

** aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio:*

*** fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, lett. c del Codice) iscritti negli elenchi previsti dal R.D. n. 1775/1933 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna;*

- Art. 11bis – *Area a rischio archeologico e di risorsa archeologica (rischio medio)*

- Art. 17 – *Fasce di rispetto di pozzi, captazioni e sorgenti*

- *Vincolo sismico classe 3 ai sensi della deliberazione G.R. n. 421 del 26/5/2014.*

ULTERIORI INDICAZIONI

Si richiamano:

** tutti i patti e le condizioni di cui alla convenzione edilizia con il Comune di Calenzano per atto ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart del 5 aprile 2002, repertorio n. 6197, trascritto a Prato il 29 aprile 2002 al n. 2885 del registro particolare;*

* tutti i patti e le condizioni di cui alla convenzione edilizia con il Comune di Calenzano per atto ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart del 25 luglio 2006, repertorio n. 15827/4494, trascritto a Prato il 31 luglio 2006 al n. 6677 del registro particolare;

* tutti i patti e le condizioni di cui all'atto integrativo di modifica alla convenzione edilizia con il Comune di Calenzano per atto ai rogiti del Notaio Massimo Palazzo del 16 luglio 2010, repertorio n. 67312/13266;

* tutti i vincoli e gli obblighi di cui all'atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Calenzano ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart del 13 marzo 2009, repertorio n. 18980/6540, trascritto a Prato il 23 marzo 2009 al n. 2200 del registro particolare;

* tutti i vincoli e gli obblighi di cui all'atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Calenzano ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart del 26 giugno 2012, repertorio n. 22739/8956, trascritto a Prato il 29 giugno 2012 al n. 3960 del registro particolare.

*** ** ***

CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA

a) I beni verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive passive apparenti e/o legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni ed altresì con i proporzionali diritti alle parti comuni, il tutto così come pervenuto alla società fallita e dalla stessa posseduto.

b) Le vendite saranno a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Le vendite non saranno soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate 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 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.

Si invitano gli interessati – previo appuntamento con il soggetto incaricato per la gestione delle visite – ad effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con la precisazione che il mancato sopralluogo non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo per eventuali differenze tra lo stato descritto in perizia e quello attuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

c) Si precisa che l'onere reale per l'eventuale esecuzione degli interventi previsti dagli

articoli 239 e seguenti del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 («*Norme in materia ambientale*») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre eventuali oneri per bonifiche ambientali saranno a carico dell'aggiudicatario.

d) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **presso lo studio del sottoscritto Notaio**, offerta di acquisto – in marca da bollo da Euro 16,00 – che costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile di acquisto, **entro i termini infra indicati**. Sulle offerte saranno annotati, a cura del sottoscritto Notaio o di soggetto delegato, la data e l'ora del deposito.

e) L'offerta deve contenere:

- 1) 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. Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta a mezzo di procuratori dovrà essere prodotta, al momento dell'offerta, l'originale o copia autentica della procura;
- 2) la procedura e il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo (cosiddetta "*offerta minima*") indicato nell'invito ad offrire e comunque non potrà essere inferiore di oltre il 10% (dieci per cento) del "*prezzo base*" stabilito nel medesimo invito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

f) All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è cittadino straniero extracomunitario residente in Italia, fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se società: fotocopia della visura camerale e del documento di identità del legale rappresentante; copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi di legge o del vigente statuto sociale;
- se ente diverso da società: fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; copia autentica del vigente statuto; copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi di legge o del

vigente statuto.

g) L'offerta deve essere accompagnata dal **deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento Coop. Edificatrice Elios”.**

h) Fermo restando quanto previsto dalla Legge Fallimentare:

- * in caso di unica offerta conforme all'invito (pari o superiore alla cosiddetta “*offerta minima*” indicata in calce alla descrizione del lotto), si procederà all'aggiudicazione;

- * in caso di pluralità di offerte si svolgerà, lo stesso giorno fissato per l'esame delle offerte, la gara tra gli offerenti presenti, previamente identificati dal sottoscritto Notaio, sulla base dell'offerta più alta. Gli aumenti minimi vengono fissati negli importi indicati in calce alla descrizione del lotto. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi, a parità di condizioni, ha depositato per primo l'offerta presso lo studio del sottoscritto Notaio.

i) Il presente invito ad offrire non costituisce promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile. Esso non comporta 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 dell'offerta non farà sorgere a carico della procedura fallimentare alcun diritto da parte di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

j) Gli Organi della procedura si riservano di sospendere la vendita ove pervenga, entro il termine perentorio di quattordici giorni dall'aggiudicazione a seguito dell'esame delle offerte di cui in appresso, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare.

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 “Fallimento Coop. Edificatrice Elios”.

In tal caso verrà riaperta la gara tra il precedente miglior offerente e il nuovo offerente.

k) Il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 della Legge Fallimentare nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in

difetto dei requisiti previsti dalla legge, dal bando di gara e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

l) L'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere, entro e non oltre il termine di **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione (ma non prima del trentesimo giorno), l'atto di trasferimento della proprietà del bene immobile che sarà ricevuto dal sottoscritto, quale Notaio incaricato dalla procedura; ove l'aggiudicatario si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

m) L'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente all'atto notarile e le relative imposte e tasse saranno a carico della procedura.

n) Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, le imposte di trasferimento, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà e il compenso notarile per l'atto di trasferimento (calcolato ai sensi del D.M. 140/2012) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versati direttamente al sottoscritto Notaio al più tardi all'atto di vendita secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario.

o) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è: Dott.ssa Elisabetta Faggi, telefono 0574/535924, e-mail: studiofaggielisabetta@gmail.com, alla quale potersi rivolgere per le visite agli immobili.

*** ** ***

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto Notaio, con le modalità di cui sopra, **esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 19 maggio 2026.**

L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del sottoscritto Notaio, con redazione del relativo verbale, il giorno **20 maggio 2026 alle ore 15:00.**

*** ** ***

ULTERIORI INDICAZIONI E PUBBLICITÀ

La presentazione dell'offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata della perizia di stima, dei suoi allegati, nonché del presente invito ad offrire.

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge in materia e, in particolare, la disciplina di cui alla Legge Fallimentare.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente

invito.

Del presente invito ad offrire verrà data pubblica notizia:

- * mediante pubblicazione dell'invito ad offrire, unitamente alla perizia di stima, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (www.pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it;
- * con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- * mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. ("*Vetrina Permanente*") e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ("*Vetrina Immobiliare Permanente*" su reteaste.it).

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima, documento agli atti che potrà essere consultato sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, www.pvp.giustizia.it ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: ldagliana@notariato.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: ldagliana@notariato.it.

Prato, 4 febbraio 2026

Notaio Luca D'Agliana

