

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. Vito Vernaglione, Dottore Commercialista in Prato Via Adriano Cecchi n.30, incaricato al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura fallimentare n. 6/2019 R.F. (Giudice Delegato del Tribunale di Prato: Dott. Enrico Capanna),

INVITA

a presentare offerte migliorative di acquisto per i seguenti beni immobili:

LOTTO 5**DESCRIZIONE**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 di due unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel Comune di Montemurlo (PO), Viale Fratelli Cervi. Più precisamente:

1. **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano terzo dell'edificio condominiale sopra descritto, con ingresso dalla porta che si trova di fronte, adiacente all'ascensore, a chi arriva al piano dal vano scala condominiale, a cui si accede dal pubblico viale Fratelli Cervi, in corrispondenza del civico 12. I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (soggiorno, cucina e n° 3 camere da letto), oltre ingresso, disimpegno zona notte, ripostiglio, servizio igienico e n° 2 terrazzi.

2. **unità immobiliare ad uso autorimessa**, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 14,00, posta al piano interrato dell'edificio condominiale sopra descritto; trattasi esattamente della terza autorimessa a sinistra per chi, arriva al piano dalla rampa carrabile, che si diparte dal pubblico viale Fratelli Cervi in corrispondenza del civico 8.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 120,00 di cui abitazione mq.106, terrazzi mq.6,50, autorimessa mq. 7,50.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo (PO) i suddetti beni risultano rappresentati nel foglio di mappa 15:

-**Appartamento** particella 1240 subalterno 12, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 6, superficie cat. 116, superficie cat. escluse aree scoperte mq. 108, rendita catastale Euro 666,23;

-**Autorimessa** particella 1240 subalterno 28, categoria C/6, classe 9, consistenza mq.14, superficie cat. 14, rendita catastale Euro 97,61;

VALORE

Le offerte irrevocabili di acquisto migliorative dovranno essere presentate per un **prezzo superiore ad Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00) oltre ogni onere e spesa relativa all'acquisto, nessuno escluso, compresa la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.**

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 1.000,00 (Euro mille/00).**

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietà e pertanto nella disponibilità della stessa.

SPESE CONDOMINIALI

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri condominiali pro-quota, sia ordinari che straordinari, maturati e deliberati in data successiva al presente invito ad offrire.

In ogni caso resterà, a favore o a carico dell'aggiudicatario, ogni eventuale conguaglio di fine esercizio.

URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 248 del 16 settembre 1969. Successivamente, le sole unità immobiliari di cui alla presente relazione, sono state oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n° 746 del 16 aprile 1992, rilasciata a seguito di istanza di Condonò Edilizio n° 1115 (prot. n° 5694 del 28 marzo 1986) ai sensi della Legge n° 47/85 – per modifiche planivolumetriche ad edificio per civile abitazione.-

Inoltre l'intero fabbricato condominiale è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° 832 del 3 marzo 1986, Pratica n° 75/1985, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 8672 del 5 giugno 1985 – per ricostruzione muro pericolante rampa di accesso condominiale;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 2959 del 17 settembre 1996, rilasciata a seguito di istanza di Condonò Edilizio n° 3055 (prot. n° 17434 del 26 giugno 1987) ai sensi della Legge n° 47/85 – per modifiche parti condominiali;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n° 1674, prot. n° 16552 del 21 giugno 2001 – per interventi di manutenzione su parti condominiali;

• Comunicazione Inizio Lavori per interventi di edilizia libera Pratica Edilizia n° 7409 del 21 ottobre 2019 – per interventi di manutenzione su parti condominiali;

• Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n° 4607 del 14 febbraio 2025, Pratica Edilizia n° 9517/2025, per la quale è stata depositata comunicazione di fine lavori riportante la data 31 agosto 2025 come data di ultimazione dei lavori – per manutenzione straordinaria della copertura condominiale.

Si precisa che l'unità abitativa è priva del Certificato e/o Licenza di Abitabilità, seppur richiesta con istanza prot. n° 1972 del 19 febbraio 1974, classificata con il n° 13, ma annullata dal Comune di Montemurlo.

Nella relazione tecnica in atti il C.T.U. precisa che l'immobile non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Montemurlo. Dalla perizia risulta altresì che i beni sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabili.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

*** ** ***

PREMESSA

- a) I Curatori fallimentari hanno ricevuto in data 11/03/2026 un'offerta irrevocabile di acquisto per la quota di 1/6 della piena proprietà del compendio immobiliare oggetto del presente invito ad offrire per il prezzo complessivo di Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00) **oltre ogni onere e spesa relativa all'acquisto, nessuno escluso, compresa la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni ed oltre imposte di legge. L'importo offerto sarà versato entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.**
- b) La predetta offerta irrevocabile di acquisto prende atto che la vendita del compendio immobiliare in oggetto non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanze di qualità ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile.
- c) La predetta offerta irrevocabile di acquisto è stata garantita da una cauzione.
- d) L'offerta irrevocabile presentata si considera già formalmente acquisita e non dovrà essere riformulata.

DISCIPLINA DELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Con il presente avviso si invita chiunque interessato a presentare offerta irrevocabile di acquisto migliorativa alle seguenti condizioni.

- 1) Le offerte migliorative - in marca da bollo da Euro 16,00 dovranno essere depositate, **presso lo**

studio del sottoscritto Professionista Delegato, entro i termini infra indicati, in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del sottoscritto Professionista o di soggetto delegato, la data e l'ora del deposito.

L'offerta deve contenere:

- a) 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 minorenni 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;
- b) la procedura e il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere superiore ad Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00) **oltre ogni onere e spesa relativa all'acquisto, nessuno escluso, compresa la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. All'offerta migliorativa 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.

L'offerta migliorativa deve essere accompagnata dal **deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari al 10% del prezzo offerto da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 6/2019 R.F. Tribunale di Prato"**.

2) Le offerte irrevocabili di acquisto di importo pari o inferiore ad Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00) e/o prive di impegno all'accollo di ogni onere e spesa relativa all'acquisto, nessuno escluso, compresa la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, saranno inefficaci.

3) 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 socia fallita e dalla stessa posseduto. Si invitano pertanto gli interessati a visionare la perizia di stima in atti.

4) La vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non sarà 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 dalla società in fallimento, 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.

5) Fermo restando quanto previsto dalla Legge Fallimentare:

* in caso di mancata presentazione di offerte irrevocabili di acquisto migliorative, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

* 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 Delegato, 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 Professionista.

6) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che, pena l'invalidità dell'offerta, **non potrà essere superiore a 90 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

7) 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.

- 8) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

In caso di mancato versamento quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – da specificare nell'offerta – le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 6/2019 R.F. Tribunale di Prato"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- 8) Il Decreto di Trasferimento con ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente al versamento del saldo prezzo e le relative imposte e tasse per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario come da proposta di acquisto. 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 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 Professionista, 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 n. 6/2019 R.F. Tribunale di Prato"

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

9) 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.

10) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è il Curatore Dott. Francesco Farnetani, con studio in Prato (PO), Via Adriano Cecchi n. 30, telefono 0574/564993, e-mail: dott.farnetani@studioocpf.it al 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 Delegato, con le modalità di cui sopra, **esclusivamente il giorno 27 Luglio 2026 entro le ore 12:00.**

L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del sottoscritto Delegato alla vendita, con redazione del relativo verbale, il giorno **28 Luglio 2026 alle ore 10:00.**

*** ** **

ULTERIORI INDICAZIONI E PUBBLICITÀ

La presentazione dell'offerta irrevocabile 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 a presentare offerte migliorative verrà data pubblica notizia:

* mediante pubblicazione dell'invito a presentare offerte migliorative, 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 Professionista Delegato sito in Prato, Via Adriano Cecchi n. 30, telefono 0574/564993, e-mail: dott.vernaglione@studioocpf.it.



Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Prato, Via Adriano Cecchi n. 30, telefono 0574/564993, e-mail: dott.vernaglione@studioccpf.it.



Prato, 21 Aprile 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Vito Vernaglione

