

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

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. 99/2018 R.F.** (Giudice Delegato del Tribunale di Prato: Dott. Enrico Capanna),

INVITA

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

LOTTO 1

DESCRIZIONE

Quota di 1/5 (un quinto) del diritto di piena proprietà su porzione di un più ampio complesso immobiliare posto nel Comune di **Campi Bisenzio (FI)**, Via Guglielmo Tesi n. 192 e, precisamente:

- a) appartamento per civile abitazione al piano secondo, più precisamente il primo a destra salendo le scale, composto da ingresso, sala, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo;
- b) locale ad uso autorimessa al piano terra del medesimo fabbricato, avente accesso da Via Sandro Botticelli n. 9 attraverso uno spazio di manovra a comune.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio i suddetti beni risultano rappresentati:

- quanto all'appartamento: foglio di mappa 21, particella 852, subalterno 20, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale 111 mq. (108 mq. escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 553,90;
- quanto all'autorimessa: foglio di mappa 21, particella 852, subalterno 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq., superficie catastale 17 mq., rendita catastale Euro 116,77.

VALORE

Le offerte irrevocabili di acquisto migliorative dovranno essere presentate per un prezzo **superiore ad Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00).**

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 alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

SPESE CONDOMINIALI

Fermo restando il contenuto dispositivo di cui all'articolo 63, comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, secondo il quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di:

- Licenza edilizia n. 4761/68, rilasciata dal Comune di Campi Bisenzio in data 2 febbraio 1968;
- in data 22 novembre 1969 è stata presentata al Comune di Campi Bisenzio (FI) domanda di variante in corso d'opera;
- in data 13 maggio 1970 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

Nella relazione tecnica in atti emerge inoltre che l'attuale stato di fatto delle due unità immobiliari è sostanzialmente conforme a quanto legittimato dagli atti abilitativi sopra citati; il C.T.U. evidenzia tuttavia le seguenti incongruenze:

- nel vano cucina, in prossimità della portafinestra di accesso al terrazzo, non sono state realizzate le due mazzette di progetto a supporto degli arredi della cucina, tale modifica non costituisce abuso in base all'art. 32 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- l'altezza del locale autorimessa rilevata in loco differisce da quella dichiarata nelle pratiche edilizie, tuttavia l'articolo 34 bis comma 1 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" recita che "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"; nel caso specifico l'altezza dichiarata sui grafici depositati è 2,80 ml. mentre quella rilevata è 2,75 ml, con una differenza tra le due di circa 1,8%.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti 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.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione a quanto disposto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 in materia di certificazione energetica degli edifici, si precisa che l'appartamento risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. Stefano Ciuoffo in data 28 settembre 2021, dal quale risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "F" con indice di prestazione energetica 112,08 kwh/mq anno.

*** ** ***

PREMESSA

- a) Il Curatore fallimentare ha ricevuto in data 20 febbraio 2025 un'offerta irrevocabile di acquisto per il compendio immobiliare oggetto del presente invito ad offrire per il prezzo complessivo di Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00), oltre imposte di legge.
- 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) Alla predetta offerta irrevocabile di acquisto è stata allegata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
- 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 Notaio, entro i termini infra indicati**, in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del sottoscritto Notaio 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, 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 "Centro Benessere Tres Jolie di Pacini Franca e C. Sas"**.

2) Le offerte irrevocabili di acquisto di importo pari o inferiore ad Euro 34.000,00 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 al fallito e dallo stesso 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 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.

6) 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 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.

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.

9) 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.

10) 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 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 "Centro Benessere Tres Jolie di Pacini Franca e C. Sas".

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

11) 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.

12) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è l'Avv. Tiziana Masolini, telefono: 0574/584991, e-mail: masolinitiziana@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 il giorno 29 luglio 2025 entro le ore 12:00**. L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del sottoscritto Notaio, con redazione del relativo verbale, il giorno **30 luglio 2025 alle ore 14:30**.

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 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, 3 giugno 2025

Notaio Luca D'Agliana

