



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

INVITA

a presentare offerte di acquisto per i seguenti beni immobili:

*** ** **

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Diritto di nuda proprietà, gravato da diritto di usufrutto vitalizio in favore di un soggetto nato in data 08/08/1944, su porzione di un più ampio complesso immobiliare posto nel Comune di **Prato (PO)**, Via di Bogaia n. 14 e precisamente:

- a) abitazione del tipo "terratetto" sviluppantesi su due livelli, composta al piano terra da ingresso, cucina-pranzo, sala, piccolo ripostiglio sottoscala e resede esclusivo; al piano primo, accessibile mediante scala interna, da disimpegno, tre camere di cui una di passaggio ed un bagno;
- b) magazzino al piano terra del medesimo fabbricato, avente accesso unicamente dal resede dell'abitazione sopra descritta, costituito da un unico vano.

CATASTO

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

- quanto all'abitazione: foglio di mappa 102, particella 122, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale 134 mq. (127 mq. escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 325,37;
- quanto al magazzino: foglio di mappa 102, particella 159, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 39 mq., superficie catastale 43 mq., rendita catastale Euro 96,68.

VALORE

Prezzo base: **Euro 70.000,00 (Euro settantamila/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 3.000,00 (Euro tremila/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 occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, registrato a Prato il giorno 9 gennaio 2008 al n. 177, serie 3, con decorrenza dal giorno 5 gennaio 2008, della durata di quattro anni con tacito rinnovo, per un canone annuale di Euro 4.968,00.

URBANISTICA

L'immobile in questione è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- quanto all'abitazione: in data 3 dicembre 1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Prato domanda di condono ai sensi della Legge 47/85, protocollo n. 91457, n. d'Ordine 30658/1986, per lievi modifiche esterne, in particolare, il C.T.U. rileva che rispetto alle planimetrie catastali presenti in atti dal 1939, non risultava graficizzata la finestra del bagno al piano primo ed erroneamente ubicate la porta e la finestra del piano terra; a seguito di tale richiesta il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della predetta Legge 47/85 in data 26 febbraio 1999;

- quanto al magazzino: in data 1 ottobre 1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Prato domanda di condono ai sensi della Legge 47/85, protocollo n. 79160, n. d'Ordine 30601/1986, per ampliamento di edificio artigianale; a seguito di tale richiesta il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della predetta Legge 47/85 in data 26 aprile 1999.

Nella relazione tecnica in atti emerge inoltre che lo stato di fatto delle due unità immobiliari alla data della relazione è sostanzialmente conforme a quanto legittimato dagli atti abilitativi sopra citati; il C.T.U. evidenzia tuttavia lievi variazioni dimensionali nei singoli vani, modifiche che secondo il C.T.U. non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 198 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

*** ** ***

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) 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, 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) 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.

d) 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 base*" stabilito nell'invito ad offrire, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- e) 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.
- f) L'offerta 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. S.a.s."**.

g) Fermo restando quanto previsto dalla Legge Fallimentare:

* in caso di unica offerta conforme all'invito (pari o superiore al "*prezzo base*" indicato 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.

h) 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.

i) 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. S.a.s.".

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

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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 8 gennaio 2026 entro le ore 12:00**. L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del sottoscritto Notaio, con

redazione del relativo verbale, il giorno **9 gennaio 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 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, 10 novembre 2025

Notaio Luca D'Agliana

