

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PRATO
FALLIMENTO N.24/2020**

ASTE
GIUDIZIARIE®

. in Liquidazione

Sentenza del 17/06/2020 pubbl. il 23/06/2020

Giudice Delegato: Dott. Enrico CAPANNA

Curatori:

**Dott. Stefano Conti - Dott.ssa Rag. Elisabetta Faggi -
Dott. Francesco Farnetani**

* * *

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
COMPETITIVA ex art. 107 co 1 l.f. DI BENI IMMOBILI
LOTTO N.74/STROZZI SULLA BASE DI OFFERTA DI
ACQUISTO IRREVOCABILE RICEVUTA**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. ENRICO CAPANNA

Gli scriventi Curatori

Premesso

OK ss.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

Firmato Da: FAGGI ELISABETTA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 29c14d



2. Le unità immobiliari sopra descritte ricadono nella piena proprietà (quota 1/1) della società fallita

3. Le dette unità immobiliari costituiscono il **LOTTO 74/STROZZI**, meglio descritto nella perizia di stima depositata il 03/04/2024, redatta dal perito della curatela Geom. Leonardo Coppi (**all.1**) con **VALORE DI STIMA** pari ad **€ 87.300,00**.

Dalla perizia depositata risulta che su detti beni gravano le seguenti **ISCRIZIONI IPOTECARIE**:

- nota iscrizione n.3077 R.P. del 10/09/2003

Ipoteca volontaria con atto notaio Volkhart del 05/09/2003 rep.9983/2172 a favore

Prato spa per l'importo di Euro 22.000.000,00 (capitale Euro 11.000.000,00).....

- annotazione iscrizione n. 183 R.P. del 05/02/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 3077 del 10/09/2003) con atto notaio Volkhart del 30/12/2009 rep. 19973/7115.....

.....risultano tutte gravate assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 7.460.000,00 di cui Euro 3.730.000,00 in linea capitale.....

- nota iscrizione n. 1880 R.P. del 07/08/2009

Ipoteca volontaria con atto notaio Volkhart del 05/08/2009 rep. 19533 per l'importo di Euro 22.000.000,00 (capitale Euro 11.000.000,00) a favore

- annotazione n. 184 R.P. del 05/02/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 1880 del 07/08/2009) con atto notaio Volkhart del 30/12/2009 rep. 19973/7115..... **...risultano tutte gravate assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 7.460.000,00 di cui Euro 3.730.000,00 in linea capitale.....**

- nota iscrizione n. 1698 R.P. del 29/08/2023

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio come da atto notaio Volkhart del 05/09/2023 rep.9983..... riferita alla iscrizione ipotecaria n. 3077 R.P. del 10/09/2003.....per la somma di Euro 15.841.000,00 (capitale Euro 7.920.500,00).....a favore Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato-spa

Dalla perizia depositata risulta che su detti beni gravano le seguenti **TRASCRIZIONI:**

-nota trascrizione n. 1673 R.P. del 11/03/2008

Con atto notaio Volkhart del 05/03/2008 rep.17798/5858 veniva costituita servitù per presa d'aria e servitù di elettrodotto a favore Enel Distribuzione Spa.....

- nota trascrizione n. 1701 R.P. del 19/03/2014

Preliminare di assegnazione notaio '

...a favore di

4

Omss -

1

4



ha presentato alla curatela del Fallimento
in data 20/05/2025 **"Proposta**

irrevocabile d'acquisto di beni immobili" (all.3) delle
unità immobiliari descritte nel precedente punto 1. della
presente istanza, per il prezzo di € **65.475,00=**
(sessantacinquemilaquattrocento settantacinque/00), da
corrispondersi come segue:

- Euro 7.000 a titolo di cauzione, mediante vaglia postale
circolare non trasferibile

e intestato a "Fallimento
" allegato all'offerta di
acquisto irrevocabile.

- Il saldo pari ad euro 58.475,00= (euro cinquantottomilaquattrocentosettantacinque/00)

mediante assegno circolare non trasferibile tratto sull'istituto bancario scelto dal proponente e/o vaglia postale circolare non trasferibile tratto su Poste Italiane s.p.a. e intestato a "Fallimento

da consegnarsi alla stipula dell'atto notarile di compravendita da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione dei beni immobili.

Le imposte di trasferimento, tutte le spese relative alla vendita - ad eccezione della redazione della APE - il compenso del notaio nominato dalla Curatela che riceverà l'atto saranno a carico della sottoscritta proponente e verranno pagate contestualmente alla stipula del relativo atto, eventualmente e direttamente al medesimo notaio, salva diversa comunicazione della Curatela fallimentare.

Contestualmente ha dichiarato:

- dichiara di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile redatta dal geom. Leonardo Coppi e di accettarne integralmente il contenuto;
- dichiara di essere a conoscenza che gli immobili sono di proprietà della società sottoposta a procedura fallimentare e che sugli stessi gravano formalità pregiudizievoli che verranno

cancellate, su ordine del Giudice Delegato, solo dopo la vendita e l'intera riscossione del prezzo;

- *dichiara che aderirà alla procedura competitiva che la Curatela, ai sensi di legge, indirà per la vendita degli immobili oggetto della presente proposta;*
- *accetta che la vendita avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con esclusione di garanzie per vizi.*

ha presentato unitamente alla suddetta offerta irrevocabile, vaglia postale circolare non trasferibile n. *tratto* su Poste Italiane ufficio Prato 2 intestato a "Fallimento *---*" di euro 7.000,00 a titolo di **cauzione pari al 10,69% del prezzo offerto (all.4).**

omiss.

Il valore della suddetta offerta irrevocabile d'acquisto dell'unità immobiliare costituente il Lotto 74/STROZZI pari ad **euro 65.475,00** risulta pari al 75% del valore di stima peritale.

7. Il Programma di Liquidazione è stato approvato dal Comitato dei Creditori e, con provvedimento del Sig.



Giudice Delegato del 19/12/2025, sono stati autorizzati i relativi atti conformi (**all n. 6**);

8. In conformità alle previsione del PDL approvato (**v. pag.**

31 PDL: Offerta di acquisto irrevocabile Lotto 74/ Strozzi

E' pervenuta ai curatori offerta irrevocabile di acquisto del Lotto 74/Strozzi di € 65.475 (pari al 75% del valore di stima), cauzione prestata 10,69% , saldo previsto entro 60 giorni dall'aggiudicazione. I curatori stanno predisponendo l'istanza per la vendita competitiva ex art 107 comma 1 l.f. "Invito a presentare offerte" sulla base dell'offerta irrevocabile ricevuta;

v. pag.44 PDL:B.Le vendite degli immobili, fatto salvo di quanto previsto nel primo periodo del punto A., avverranno ai sensi dell'Art. 107 L.F. co.1, e saranno poste in essere in esecuzione del presente programma di liquidazione, sulla base delle stime effettuate, tramite procedure competitive con invito ad offrire o, se pervenute offerte irrevocabili di acquisto almeno pari al 75% del valore di stima, mediante invito a formulare offerte migliorative.....), pare opportuno per il **Lotto n.74/Strozzi** attivare procedura di vendita competitiva di **"invito a presentare offerte migliorative"** sulla base dell'offerta irrevocabile pervenuta, ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f. delegando per le operazioni di vendita il Notaio dott. Francesco D'Ambrosi di Prato, con la previsione che il trasferimento delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto 74/Strozzi avverrà con atto notarile di compravendita, e conferendo incarico al Geom. Leonardo Coppi, con studio in Prato Via F. Ferrucci n.346, per la sola gestione delle visite agli

immobili che gli interessati possono prenotare, come da preventivo di spesa allegato (**all.7**) che prevede un importo di spesa di euro 80,00 oltre cap e Iva a sopralluogo, ed euro 30,00 cad oltre iva e cap a persona (visita) oltre la prima effettuata nella stessa giornata.

Tutto ciò premesso, gli scriventi curatori

CHIEDONO

Voglia la S.V. Ill.ma autorizzare, la curatela a procedere con la vendita competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. del **Lotto n.74/STROZZI**, costituito dalle seguenti unità immobiliari poste nel più ampio complesso immobiliare sito nel Comune di Prato Via Strozzi- Via Marini – Via Lippini:

- Appartamento per civile abitazione al piano terra, avente accesso autonomo dal n.c. 73 di Via A. Marini e composto da un vano con angolo cottura, disimpegno e bagno oltre a piccolo resede frontale;
- Vano ad uso autorimessa al piano interrato dell'edificio, al quale si accede da rampa carrabile a confine con la ferrovia.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, in giusto conto al **foglio 46 dalle particelle:**

- **634 subalterno 502 e 828 sub. 307**, Via A. Marini n.69 piano terra, categoria A/2, classe 4[^], consistenza vani 2,5 – rendita catastale euro 284,05 (appartamento e resede);



- **828 subalterno 71**, Via L. Lippini n.7/9 piano seminterrato, categoria C/6, classe 5[^], consistenza mq 16 e rendita catastale di euro 104,12 (autorimessa).

Oltre quota parti comuni in ragione di legge.

Meglio descritte nella perizia di stima depositata il 03/04/2024, redatta dai periti della curatela **(all. 1)**, mediante pubblicazione di **"INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE"** sulla base dell'offerta irrevocabile descritta in premessa presentata da¹ (che si considera già formalmente acquisita e non dovrà essere riformulata), secondo le modalità, condizioni e termini di vendita di seguito indicate:

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 65.475,00 oltre Imposte di legge

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 3.000,00.

CAUZIONE: importo non inferiore all'11% del prezzo offerto per l'acquisto.

STATO OCCUPAZIONALE

L'abitazione e l'autorimessa sono libere da cose, ad eccezione di una cucina componibile con alcuni elettrodomestici posizionata lungo la parete lato bagno del vano unico e alcuni materiali sfusi nell'autorimessa.

Riguardo le persone, si precisa che:

- al momento del sopralluogo del CTU il LOTTO 74 era libero da persone;

- con contratto preliminare a rogito del Notaio

c

2

il

rt., il LOTTO 74 è stato

oggetto di preassegnazione ad un socio della società dichiarata fallita, il quale è stato immesso nel possesso del compendio immobiliare mediante consegna delle chiavi;

- il socio preassegnatario e la Procedura hanno consensualmente convenuto lo scioglimento di detto contratto preliminare, obbligandosi il primo a restituire le chiavi al momento in cui avverrà l'aggiudicazione;

- il LOTTO 74 è da considerarsi occupato senza titolo da terzi e l'eventuale liberazione dello stesso sarà interamente a cura e spese dell'aggiudicatario.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA (ANALITICAMENTE SPECIFICATE NEL DISCIPLINARE DI VENDITA):

- Gli offerenti potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto - **in formato cartaceo, in bollo** presso lo studio del Notaio delegato alla vendita nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte
- L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno, alla presenza dei Curatori, a cura del Notaio Delegato presso il suo studio, nel giorno e ora fissati, in tale luogo e data il Notaio Delegato procederà dinanzi agli intervenuti all'esame delle offerte di acquisto



ed allo svolgimento dell'eventuale gara, secondo le modalità previste dal disciplinare di vendita allegato.

- All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 108 L.F., ovvero ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. ed indire nuova procedura competitiva qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto entro e non oltre il termine perentorio del decimo giorno successivo a quello dell'esame delle offerte - migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dall'aggiudicatario.
- In caso di sospensione della vendita il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova procedura competitiva, predisporrà e pubblicherà nuovo Invito ad offrire. In caso di offerta migliorativa, la nuova gara sarà aperta al miglior offerente ed al nuovo offerente in aumento ed avrà quale prezzo base d'asta il prezzo offerto in aumento. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento.
- Il **saldo prezzo**, oltre imposte di legge, dovrà essere versato entro **60 giorni** dalla data di aggiudicazione (non soggetto alla sospensione feriale dei termini).
- Il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Delegato nominato.
- L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento

della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura d'asta ed alla compravendita.

- Gli Immobili saranno liberati da formalità pregiudizievoli con decreto del Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita ed incamerato il prezzo, ai sensi dell'art. 108 L.F.

- **PUBBLICITA':**

L'“Invito a presentare offerte migliorative”, il Disciplinare di vendita e la relazione di stima saranno pubblicati sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.prato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche **per almeno 60 giorni**.

Per assicurare la più ampia diffusione informativa, la Curatela potrà altresì avvalersi dei servizi di pubblicità telematica delle aste immobiliari di altri siti italiani e/o esteri.

La vendita avverrà secondo il Disciplinare che si allega in bozza e al quale si rinvia per i dettagli (all.8)

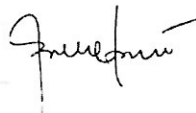
La S.V. Ill.ma, voglia altresì, per l'effetto, nominare il Notaio **Dott. Francesco D'Ambrosi**, con studio in Prato Viale della Repubblica n. 276, che ha collaborato con la Curatela alla redazione della bozza dell' “Invito a presentare offerte migliorative” e al relativo “Disciplinare di vendita” allegati alla presente, quale delegato per le operazioni di vendita e per la stipulazione degli atti di trasferimento; e nominare il

Geometra Leonardo Coppi, con studio in Prato Via F. Ferrucci n.346, per l'incarico di gestione delle visite degli immobili messi in vendita, come da preventivo di spesa allegato.

Prato, li 22 gennaio 2026

I Curatori

**Dott.ssa Elisabetta Faggi Dott. Stefano Conti Dott.
Francesco Farnetani**



Allegati

- 1) Perizia Lotto 74/STROZZI
- 2) Comunicazione scioglimento da preliminare di assegnazione
- 3) Proposta irrevocabile di acquisto beni immobili
I x
- 4) Cauzione
- 5) Proroga proposta irrevocabile di acquisto
- 6) Programma di liquidazione
- 7) Preventivo spesa visite immob. Geom Coppi Leonardo
- 8) BOZZA INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE E
BOZZA DISCIPLINARE DI VENDITA