



\* \* \*

**Fallimento n. 6/2019**

**Giudice Delegato: Dott. Enrico CAPANNA**

**Curatori: Dott. Stefano CONTI**

**Dott. Francesco FARNETANI**



\* \* \*



**QUOTA 1/6 IMMOBILE MONTEMURLO Via F.lli Cervi**



**ISTANZA AUTORIZZAZIONE PROCEDURA DI VENDITA CON INVITO A  
PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE**



Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti Curatori del fallimento in intestazione



**PREMESSO CHE**



*OMISSIS*



Ciò premesso, i sottoscritti Curatori precisano di aver ricevuto in data  
11/3/2026 una **offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di €  
34.000,00** conforme al valore di stima della quota di 1/6 dell'immobile  
suddetto; l'offerta risulta formulata



*OMISSIS*



Nel dettaglio l'offerta riguarda la quota di 1/6 della piena proprietà dei seguenti immobili ubicati in Montemurlo (Po) Via F.lli Cervi n.12 e precisamente:

- **Appartamento** posto al 3° piano identificato al catasto Fabbricati al Foglio 15, part.1240, sub.12
- **Autorimessa** posta al seminterrato, identificata al Foglio 15, part.1240, sub.28

L'immobile di cui all'offerta irrevocabile, oggetto della presente richiesta di autorizzazione alla vendita competitiva mediante pubblicazione di invito a presentare offerte migliorative, risulta come appresso rappresentato in conformità alla Perizia di stima.

*OMISSIS*

trattasi di:

**LOTTO 5:**

Trattasi del **diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 di due unità immobiliari** facenti parte di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su cinque piani fuori terra; 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 a 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.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo gli immobili risultano individuati nel **Foglio n° 15**, come segue:

⇒ **p.lla 1240/sub. 12: unità immobiliare di tipo civile** al piano terzo, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale mq 116, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 108, Rendita Catastale Euro 666,23; dati derivanti da scheda serie O, n° 1582452 con prot. n° 25769 del 9.12.1972 e successiva Denuncia di Variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" pratica n° PO0003359 del 27.08.1985 di cui al prot. 32151.1/1985;

⇒ **p.lla 1240/sub. 28: unità immobiliare a uso autorimessa** al piano interrato, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq 14, Superficie Catastale mq 14, Rendita Catastale Euro 97,61.

Alla data della perizia, a carico di **O M I S S I S**, risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE: NESSUNA
- TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI: NESSUNA



- TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI: • **TRASCRIZIONE n° 8.345 di Registro Particolare del 25.11.2020**, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Prato del 9.01.2019, Rep. n° 6/2019,

a favore: “MASSA DEI CREDITORI di *OMISSIS*

contro: *OMISSIS* come sopra generalizzato;

gravante sull'intera proprietà dei beni in oggetto (Comune di Montemurlo – C.F. F. 15, p.lla 1240, sub.ni 12/28).

Si precisa che detta formalità non è pregiudizievole e pertanto non sarà soggetta a cancellazione.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

Gli immobili risultano occupati dalla proprietà e pertanto nella disponibilità della stessa.

#### **VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 5 MONTEMURLO – V.LE**

##### **F.LLI CERVI:**

Per tutto quanto e meglio descritto nella perizia agli atti redatta *OMISSIS* il valore venale dell'intera proprietà delle unità immobiliari con riferimento alla complessiva superficie commerciale è determinato in € 204.000,00 ed il valore attribuito alla quota posta in vendita è così determinato:

**VALORE IMMOBILE (proprietà per la quota di 1/6) – LOTTO 5 (arrotondato) € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)**

\* \* \*

**CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA CONFORMI AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE (approvato il 5/1/2020 e successiva integrazione approvata il 20/10/2025 - All. n. 7)**



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 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.

Gli interessati - previo appuntamento con il soggetto incaricato per la gestione delle visite - potranno effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al fine di visionare lo 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 Professionista Delegato, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa alle seguenti condizioni.

Le offerte migliorative – in marca da bollo da Euro 16,00 – dovranno essere depositate, presso lo studio del Professionista Delegato, entro i termini infra indicati, in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del soggetto delegato, la data e l'ora del deposito.

L'offerta dovrà 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 dovrà essere superiore ad **Euro 34.000,00**, a pena di inefficacia della offerta stessa;

4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

e) 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.

f) L'offerta dovrà 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 *O M I S S I S* o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato *O M I S S I S* con codice IBAN IT71Y0867321500000000750867.

g) Le offerte irrevocabili di acquisto di importo pari o inferiori ad Euro 34.000,00 saranno inefficaci;

h) 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 Delegato, sulla base dell'offerta più alta. Gli aumenti minimi vengono fissati **in euro 1.000,00**. 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 Professionista Delegato.

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

l) l'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.

m) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, detratto quanto già versato a



titolo di cauzione, a mani del Curatore mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura sopra identificato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione.

Unitamente al saldo prezzo, ed entro il termine fissato per il versamento dello stesso, l'aggiudicatario è tenuto al versamento degli oneri tributari e di tutte le spese relative al trasferimento della proprietà ed al compenso al Professionista Delegato secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario.

n) L'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato nel contesto del Decreto di Trasferimento e le relative imposte e tasse saranno a carico della procedura.

o) 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 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 4 della Legge Fallimentare.

L'offerta migliorativa ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare dovrà essere depositata, presso lo studio del Professionista Delegato, entro il termine perentorio 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 **O M I S S I S** o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, con codice IBAN IT71Y0867321500000000750867.

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

- p) 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.
- q) La Curatela si occuperà della gestione delle visite all'immobile da parte di richiedenti interessati.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte migliorative di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, con le modalità di cui sopra, esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno ... .. 2026.

L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato, con redazione del relativo verbale, il giorno ... .. 2026 alle ore ...:....

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **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.

\*\*\* \*\* \*\*\*



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

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità, da eseguire nei **90 gg.** antecedenti la data fissata per la vendita dovrà essere eseguita mediante pubblicazione dell'invito a presentare offerte migliorative, unitamente alla perizia di stima, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it); tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it e 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](http://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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it); ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista Delegato incaricato dalla procedura o presso lo studio dei Curatori Fallimentari.

Tutto ciò premesso, precisato che

- l'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso con decreto di trasferimento del Giudice Delegato.
- in conformità al Programma di Liquidazione come modificato ed approvato con provvedimento del Sig. Giudice Delegato del 20/10/2025, è rilasciata



delega per la esecuzione delle operazioni di vendita al **Dott. Vito Vernagione** con studio in Prato Via Adriano Cecchi n. 30.

Per tutto quanto precede, i sottoscritti Curatori, preso atto del valore di stima di € 34.000,00 attribuito alla quota di 1/6 dell'unità immobiliare in questione (appartamento in Montemurlo Via Fratelli Cervi, n.12) in conformità alla *O M I S S I S* atti, tenuto conto

- delle spese che graverebbero sulla quota in ipotesi di un'alternativa procedura di vendita giudiziaria (nel contesto di un giudizio di divisione endofallimentare eventualmente da instaurare);
- del fattore di incertezza su tempi e valore di realizzo in sede di tale vendita giudiziaria;

ritenuta congrua l'offerta irrevocabile di acquisto *O M I S S I S* per il prezzo di € 34.0000,00 (trentaquattromila), pari al valore di stima del bene,

### CHIEDONO

Voglia la S.V. Ill.ma autorizzare la curatela ad avviare una procedura competitiva ex art 107 comma 1 l.f. mediante pubblicazione di "INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE" secondo le modalità, condizioni, e termini di vendita indicate in premessa e conformi al Programma di Liquidazione.

Voglia altresì, in conformità al Programma di Liquidazione, la S.V. Ill.ma nominare il **Dott. Vito Vernagione**, con studio in Prato Via A.Cecchi n. 30, Delegato per le operazioni di vendita.-

Con osservanza.

Prato, 18 Marzo 2026



I Curatori

*O M I S S I S*

**Allegati**

1. *Verbale udienza del 17/2/2026*

2. *Offerta irrevocabile di acquisto di € 34.000,00*

3. *Contabili versamento deposito cauzionale*

4-5. *Ispezioni ipotecarie*

6. *Perizia stima*

7. *Programma di Liquidazione e Integrazione approvato*

