

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

INVITO AD OFFRIRE

TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO N. 97/2018 -

GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO CAPANNA

CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA GABRIELLA ANSALDO

La sottoscritta **Notaio Laura Biagioli**, con studio in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C (telefono 0574 592532 – e mail: studio@notaiobiagioli.it), incaricata dal curatore fallimentare, in adempimento a quanto disposto dall'integrazione del Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Giudice Delegato in data 17 gennaio 2025, invita a presentare offerte in acquisto per i seguenti immobili:

LOTTO 2

PREZZO BASE EURO 70.000,00

Piena proprietà di due unità immobiliari facente parte del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Prato, via Don Giuseppe Arcangeli e precisamente:

a) ufficio posto in Prato con accesso da Via Don Giuseppe Arcangeli n. 50/A, al piano terreno e formato da due vani contigui tra loro oltre servizio igienico ed annessa corte interna accessibile direttamente dal vano principale.

Dalla porzione più interna del vano principale parte una scala interna che dà accesso al deposito di cui al punto b).

b) locale uso deposito/magazzino posto in Prato, Via Don Giuseppe Arcangeli n. 44/A, al piano interrato con accesso dall'esterno, dalla rampa contraddistinta dal suddetto civico, e dall'interno dalla scala che collega all'ufficio di cui punto a) sopra citata.

Quanto in oggetto è composto da ampio locale principale oltre a due locali più piccoli ad uso archivio e laboratorio ed oltre w.c. posto a quota rialzata, accessibile tramite scala interna.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto in oggetto risulta censito nel foglio di mappa **62**, rappresentata dalla particella **550**, subalterni:

* **1**, categoria A/10, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 156, rendita euro 1.407,35 (l'ufficio);

* **11** graffata con la particella **818**, categoria C/2, classe 4, mq. 537, superficie catastale mq. 551, rendita euro 1.553,09 (il deposito/magazzino).

Le planimetrie dalla perizia agli atti risultano conformi.

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO.

STATO DELL'IMMOBILE: libero, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Ad oggi gli stessi non si possono dire utilizzabili e/o agibili se non dopo una radicale pulizia di tutti gli arredi, le attrezzature ed il materiale deteriorato ivi presente ed una radicale e generale manutenzione

straordinaria anche strutturale, con anche il totale rifacimento degli impianti. Gli stessi non sono accessibili e visitabili in sicurezza se non con adeguati dispositivi di protezione; sono presenti numerosi distacchi di intonaco e di porzioni di solaio, nonché marcati fenomeni di umidità sulle pareti, riscontrati sia al piano terra che al piano interrato.

La grande quantità di arredi, vecchie attrezzature e materiali vari, rimasti all'interno dei locali, sono in parte ammuffiti e/o marciti e per ragioni anche igieniche non si può che ritenerli da rimuovere e smaltire a cura di imprese abilitate, come rifiuti speciali stante la loro natura e stato di conservazione non ordinario, il tutto come meglio descritto nella perizia integrativa agli atti.

FORMALITA' NON CANCELLABILI DAL GIUDICE DELEGATO:

A carico dei beni in oggetto risulta:

- trascrizione n. 5056 di reg. part. del 14 luglio 2008 nascente da preliminare di compravendita, con precisazione che fu trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica afferente il suddetto preliminare in data 21 giugno 2011 al n. 4295 di reg. part. relativamente alla quale la Corte di Appello di Firenze, con sentenza n. 1093/2021 pubblicata il 27 maggio 2021 R.G. 909, definitivamente pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del Tribunale di Prato n. 1022/2016 del 26 giugno 2016, ha dichiarato cessata la materia del contendere e priva di effetti la sentenza impugnata ed ha ordinato la cancellazione della detta domanda giudiziale; cancellazione avvenuta in data 10 maggio 2024 con nota n. 532 di reg. part..

Risulta inoltre:

- trascrizione di ammissione a concordato preventivo n. 8690 di reg. part. del 5 dicembre 2008;
- trascrizione di fallimento n. 9547 di reg. part. del 4 dicembre 2018;

formalità non cancellabili dal Giudice Delegato ma non pregiudizievoli per l'acquirente.

SITUAZIONE URBANISTICA (LEGGE N. 47/1985): L'immobile risulta essere stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 9254 del 20 aprile 1962, busta ST-461-1962 rilasciata il 12 giugno 1962 e successivamente è stato oggetto di:

- certificato di agibilità presentato il 2 maggio 1964 protocollo 12009 busta ABAG 12009-1964 e rilasciato il 7 ottobre 1965;
 - certificato di abitabilità presentato il 2 maggio 1964 protocollo 12017 Busta ABAG 12017-1964 e rilasciato il 9 ottobre 1965;
 - pratica edilizia storica per trasformazione Ufficio Protocollo 8015 del 10 aprile 1974, busta ST 375-1974 rilasciata in data 20 maggio 1974;
 - condono edilizio L. 47/85 protocollo 64923 del 29 agosto 1986, busta C85-22592-1986 rilasciato in data 23 aprile 1997 con protocollo n. 22592;
 - attività edilizia libera tardiva presentata il 24 marzo 2015 PG 44630 con fine lavori del 8 aprile 2015.
- Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 viene dato atto che per l'ufficio risulta depositato presso il Comune di Prato in data 2 aprile 2015 al protocollo 51024 l'attestato di prestazione energetica e che

lo stesso risulta in classe G. Il deposito/magazzino per l'uso a cui è destinato non è soggetto alla dotazione di detto attestato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare, personalmente o a mezzo di procuratore, offerta di acquisto in bollo (euro 16,00) da depositarsi in busta chiusa **entro le ore 12.00 del 19 marzo 2025**, presso lo studio del Notaio **LAURA BIAGIOLI**, posto in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C; busta all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte ed il giorno e l'ora del deposito.

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- **complete generalità dell'offerente**, codice fiscale e, se persona giuridica, partita IVA;
- l'indicazione del regime patrimoniale; in caso di offerente coniugato in comunione legale de beni, qualora si intenda escludere il coniuge dall'acquisto, la dichiarazione del coniuge prevista dall'art. 179 del C.C.;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di società, generalità del legale rappresentante ed i suoi poteri rappresentativi, con allegazione di certificato recente rilasciato dalla C.C.I.A.A. nonché di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto, in caso di ente diverso da società, copia autentica dello statuto vigente;
- copia dei documenti di identità in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante della società;
- in caso di intervento mediante procuratori dovrà essere fornita, al momento dell'offerta, originale o copia autentica della relativa procura notarile;
- in caso di partecipazione per conto di incapaci di agire, dovrà essere unita all'offerta autorizzazione tutoria;
- in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile;
- **l'indicazione del numero della procedura e del lotto;**
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;
- **l'indicazione del termine per il versamento del saldo asta** che non potrà essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione provvisoria; *termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali*

- **l'espressa dichiarazione che l'offerente ha preso visione delle perizie agli atti**, con precisazione che la partecipazione comporterà comunque piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato nonché piena accettazione del presente invito.

Si precisa che la presentazione di offerte e l'eventuale aggiudicazione non esonera l'aggiudicatario dell'onere di eseguire visure ipotecarie e catastali.

L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità della stessa, dalla cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 97/2018". Detta cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza maggiorazione di interessi.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Chiunque, ad eccezione del fallito, può essere ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili personalmente o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile di data antecedente la data di esame delle offerte.

DISPOSIZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno

20 marzo 2025 alle ore 10:00

innanzi al sottoscritto Notaio delegato, presso il proprio studio notarile in Prato, via Ferrucci 203/C.

Nel caso entro il suddetto termine:

* **pervenisse un'offerta** pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

* **pervenissero più offerte**, subito dopo l'esame delle stesse si svolgerà una gara tra tutti gli offerenti presenti che abbiano presentato valida offerta, partendo dall'offerta più alta. **Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori ad euro 3.000,00.**

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove vengano presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra gli immobili verranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi per primo avrà depositato la busta.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

I beni sopra descritti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se 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.

La parte aggiudicataria sarà altresì onerata di ogni responsabilità e obbligo previsto dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, dall'inquinamento e di conformità degli impianti.

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza. Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti e materiali, e quant'altro fosse presente nel fabbricato oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente all'immobile.

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi 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 di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

Il curatore fallimentare si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere, ovvero interrompere definitivamente la vendita sino al momento della comunicazione di accettazione di una delle offerte eventualmente pervenute. Il curatore fallimentare potrà sospendere la vendita ove gli pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il Giudice delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F., 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.

Il contratto di trasferimento dei beni sopra descritti dovrà essere sottoscritto innanzi al suddetto Notaio entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere versato al curatore fallimentare entro e non oltre **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione provvisoria o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** con assegno circolare, non trasferibile come sopra intestato o mediante bonifico bancario su c/c della procedura di cui il curatore provvederà a comunicare per iscritto le relative coordinate, con precisazione che al momento della stipula dell'atto di trasferimento, in caso di utilizzo del bonifico, questo dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura. Le imposte di trasferimento, tutte le spese relative alla vendita, il compenso del sottoscritto Notaio che riceverà tale atto saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere pagati contestualmente alla stipula del relativo atto direttamente al medesimo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il suddetto termine o entro il minor termine indicato nell'offerta l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata, trovando applicazione l'art. 587 cpc.

La cancellazione dei gravami sarà disposta dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F., con provvedimento successivo all'atto di acquisto, a cura e spese della procedura, ad eccezione che per le formalità non cancellabili in precedenza indicate.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia tecnica, sui siti internet "www.astalegale.net", "www.tribunale.prato.it", "www.fallimentiprato.com".

Maggiori informazioni sono reperibili presso il suddetto curatore fallimentare, dott.sa Gabriella Ansaldo, e presso il sottoscritto Notaio Laura Biagioli (tel. 0574 592532-581237 - e mail: studio@deluca-biagioli.it) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00

Prato, 3 febbraio 2025

Notaio Laura Biagioli

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned to the right of the typed name.

