

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE
FALLIMENTO N. 24/2020 - TRIBUNALE DI PRATO
GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO CAPANNA
CURATORI FALLIMENTARI:

DOTT.SSA ELISABETTA FAGGI - DOTT. STEFANO CONTI - DOTT. FRANCESCO FARNETANI

La sottoscritta Notaio **Laura Biagioli**, con studio in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C (telefono 0574 592532 - e mail: studio@notaiobiagioli.it), incaricata dai curatori fallimentari alla vendita con modalità competitive dei beni più avanti descritti, costituenti i **lotti A, B, C, D** del fallimento in epigrafe indicato, in adempimento a quanto disposto nel Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e giusta autorizzazione del G.D. del 18 febbraio 2026,

PREMESSO

* che i Curatori fallimentari hanno ricevuto le seguenti offerte irrevocabili di acquisto (PROPOSTA):

- per il Lotto A offerta di euro 158.775,00 - con cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- per il Lotto B offerta di euro 142.125,00 - con cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- per il Lotto C offerta di euro 129.675,00 - con cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- per il Lotto D offerta di euro 142.500,00 - con cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

* che dette offerte irrevocabili presentate si considerano già formalmente acquisite e non dovranno essere riformulate.

INVITA A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE IN ACQUISTO
PER I SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO A:

piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Calenzano, avente forma ad elle al quale si accede da Piazza F. De Andrè e precisamente l'appartamento con accesso dal vano scale ubicato nell'angolo destro per chi guarda il fabbricato dalla piazza e contraddistinto dal civico 10 di Piazza De Andrè, posto al piano secondo e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e terrazzo a loggia.

Sono pertinenza del suddetto appartamento:

- due cantine posto al piano seminterrato, la prima e la seconda sul lato destro del corridoio condominiale posto a destra per chi esce dall'ascensore;
- vano uso autorimessa posto al piano seminterrato, il primo sul lato destro per chi esce dal corridoio condominiale provenendo dal vano scale ed entra nella corsia carrabile di manovra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Calenzano** quanto in oggetto è rappresentato nel foglio di mappa **60** dalle particelle:

- **1224** subalterno **14**, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale mq. 94, rendita euro 464,81 (l'appartamento e le due cantine);

- **1224** subalterno **62**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita euro 107,11 (il vano autorimessa).

Sono compresi i beni comuni non censibili meglio individuati nella perizia agli atti.

I dati catastali e le planimetrie dei beni in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: L'abitazione e l'autorimessa sono liberi da persone e cose, nelle cantine sono presenti vari materiali sfusi.

APE: Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, l'abitazione era dotata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 10/06/2011 ma oramai scaduto, da cui risultava ricadente in classe energetica A+; il nuovo Attestato verrà redatto a cura della procedura al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

VENDITA SOGGETTA AD IVA. Sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa.

PER VISIONARE I BENI contattare il curatore fallimentare, dott.ssa **Elisabetta Faggi** - telefono 0574 535924 - mail: studioelisabettafaggi@gmail.com.

SITUAZIONE URBANISTICA (LEGGE N. 47/1985): Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- permesso di costruire n. 101/2007 pratica edilizia n.05/07 del 20/11/2007

- variante in corso d'opera n.5/10 del 03/02/2010 pratica edilizia n.290/09

- variante finale del 10/03/2010 protocollo n.5002

- certificato di abitabilità depositato in data 19/05/2010 protocollo n. 10371

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il CTU non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne.

PREZZO BASE EURO 158.775,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00

LOTTO B:

piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Calenzano, avente forma ad elle al quale si accede da Piazza F. De Andrè e precisamente l'appartamento con accesso dal vano scale condominiale, ubicato al centro del corpo frontale per chi guarda il fabbricato dalla piazza, ma con accesso da lato tergo opposto alla piazza e contraddistinto dal civico 7 di Piazza De Andrè, posto al piano secondo a destra per chi sale le scale e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo a loggia. E' pertinenza di detto appartamento un vano uso autorimessa posto al piano seminterrato, il quarto sul lato destro per chi scende la rampa e percorre la corsia di manovra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Calenzano** quanto in oggetto è rappresentato nel foglio di mappa 60 dalle particelle:

- **1224** subalterno **22**, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale mq. 80, rendita euro 309,87 (l'appartamento);

- **1224** subalterno **65**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 28, superficie catastale mq. 31, rendita euro 176,42 (il vano autorimessa).

Sono compresi i beni comuni non censibili meglio individuati nella perizia agli atti.

I dati catastali e le planimetrie dei beni in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: L'abitazione e l'autorimessa sono liberi da persone e cose.

APE: Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, l'abitazione era dotata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 19/03/2010 ma oramai scaduto, da cui risultava ricadente in classe energetica A+; il nuovo Attestato verrà redatto a cura della procedura al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

VENDITA SOGGETTA AD IVA. Sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa.

PER VISIONARE I BENI contattare il curatore fallimentare, dott.ssa **Elisabetta Faggi** - telefono 0574 535924 - mail: studioelisabettafaggi@gmail.com.

SITUAZIONE URBANISTICA (LEGGE N. 47/1985): Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- permesso di costruire n. 101/2007 pratica edilizia n.05/07 del 20/11/2007

- variante in corso d'opera n.5/10 del 03/02/2010 pratica edilizia n.290/09

- variante finale del 10/02/2010

- certificato di abitabilità depositato in data 19/05/2010 protocollo n. 10371

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il CTU non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne.

PREZZO BASE EURO 142.125,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00

LOTTO C:

piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Calenzano, avente forma ad elle al quale si accede da Piazza F. De Andrè e precisamente l'appartamento con accesso dal vano scale condominiale, ubicato al centro del corpo frontale per chi guarda il fabbricato, ma con accesso da lato tergo opposto alla piazza e contraddistinto dal civico 7 di Piazza De Andrè, posto al piano terzo e quarto sottotetto a sinistra per chi sale le scale e composto: al piano terzo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo a loggia; al piano quarto, cui si accede da scala interna, da un vano

sottotetto oltre terrazzo a lastrico. Sono pertinenza di detto appartamento un vano uso autorimessa posto al piano interrato, il quinto sul lato sinistro della corsia di manovra per chi scende la rampa carrabile ed un locale cantina, la quarta sul lato sinistro del corridoio cantine per chi proviene dal vano scale, sempre posta al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Calenzano** quanto in oggetto è rappresentato nel foglio di mappa **60** dalle particelle:

- **1224** subalterno **23**, categoria **A/2**, classe **3**, vani **3,5**, superficie catastale mq. **79**, rendita euro **271,14** (l'appartamento e la cantina);
- **1224** subalterno **43**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza mq. **15**, superficie catastale mq. **16**, rendita euro **94,51** (il vano autorimessa).

Sono compresi i beni comuni non censibili meglio individuati nella perizia agli atti.

I dati catastali e le planimetrie dei beni in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: L'abitazione, la cantina e l'autorimessa sono liberi da persone e cose.

APE: Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, l'abitazione era dotata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 19/03/2010 ma oramai scaduto, da cui risultava ricadente in classe energetica **A+**; il nuovo Attestato verrà redatto a cura della procedura al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

VENDITA SOGGETTA AD IVA. Sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa.

PER VISIONARE I BENI contattare il curatore fallimentare, dott.ssa **Elisabetta Faggi** - telefono 0574 535924 - mail: studioelisabettafaggi@gmail.com,

SITUAZIONE URBANISTICA (LEGGE N. 47/1985): Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- permesso di costruire n. 101/2007 pratica edilizia n.05/07 del 20/11/2007
- variante in corso d'opera n.5/10 del 03/02/2010 pratica edilizia n.290/09
- variante finale del 10/02/2010
- certificato di abitabilità depositato in data 19/05/2010 protocollo n. 10371

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il CTU non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne.

PREZZO BASE EURO 129.675,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00

LOTTO D:

piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Calenzano, avente

forma ad elle al quale si accede da Piazza F. De Andrè e precisamente l'appartamento con accesso dal vano scale condominiale, ubicato al centro del corpo frontale per chi guarda il fabbricato, ma con accesso da lato tergale opposto alla piazza e contraddistinto dal civico 7 di Piazza De Andrè, posto al piano primo a sinistra per chi sale le scale e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo a loggia. Sono di pertinenza di detto appartamento un vano uso autorimessa posto al piano interrato, il terzo sul lato destro della corsia di manovra per chi scende la rampa carrabile nonché due cantine, la prima in angolo e la seconda sul lato destro del corridoio a destra del vano scale, anch'esse poste al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Calenzano** quanto in oggetto è rappresentato nel foglio di mappa **60** dalle particelle:

- **1224** subalterno **19**, categoria **A/2**, classe **3**, vani **4,5**, superficie catastale mq. **84**, rendita euro **348,61** (l'appartamento e due cantine);
- **1224** subalterno **66**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza mq. **21**, superficie catastale mq. **23**, rendita euro **132,32** (il vano autorimessa).

Sono compresi i beni comuni non censibili meglio individuati nella perizia agli atti.

I dati catastali e le planimetrie dei beni in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

STATO DELL'IMMOBILE: L'abitazione, le cantine e l'autorimessa sono liberi da persone e cose.

APE: Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, l'abitazione era dotata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 19/03/2010 ma oramai scaduto, da cui risultava ricadente in classe energetica **A+**; il nuovo Attestato verrà redatto a cura della procedura al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

VENDITA SOGGETTA AD IVA. Sono dovute inoltre le IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI in misura fissa.

PER VISIONARE I BENI contattare il curatore fallimentare, dott.ssa **Elisabetta Faggi** - telefono **0574 535924** - mail: studioelisabettafaggi@gmail.com.

SITUAZIONE URBANISTICA (LEGGE N. 47/1985): Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- permesso di costruire n. **101/2007** pratica edilizia n.05/07 del 20/11/2007
- variante in corso d'opera n.5/10 del 03/02/2010 pratica edilizia n.290/09
- variante finale del 10/02/2010.
- certificato di abitabilità depositato in data 19/05/2010 protocollo n. 10371

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il CTU non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne.

PREZZO BASE EURO 142.500,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00

SERVITU', ONERI E VINCOLI GRAVANTI I SUDETTI LOTTI CHE RIMARRANNO A

CARICO DEGLI AGGIUDICATARI:

- servitù di attraversamento tubazioni di adduzione acqua, costituita con atto ai rogiti del Notaio Palazzo in data 28 febbraio 2007, repertorio n. 59884/9804, trascritto a Prato il 16 marzo 2007 al n. 2173 di reg. part.;
- vincoli di alienazione previsti nella delibera n. 666 del 7 luglio 2003 pubblicata unitamente al presente avviso;
- oneri e vincoli nascenti dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Calenzano con atto ai rogiti del notaio Volkhart di Prato in data 25 luglio 2006, repertorio n. 15827/4494, trascritta a Prato il 31 luglio 2006 al n. 6677 di reg. part.;
- oneri e vincoli nascenti dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Calenzano con atto ai rogiti del Notaio Palazzo in data 15 novembre 2007, repertorio n. 61478/10512, trascritta a Prato il 5 dicembre 2007 al n. 9531 di reg. part..

Relativamente alle due suddette convenzioni edilizie si precisa che con successivo atto ai rogiti del Notaio Palazzo di Pontassieve in data 16 luglio 2010, repertorio n. 67312/13266, trascritto a Prato il 2 agosto 2010 al n. 5246 di reg. part., **fermi rimanendo i vincoli contenuti nelle suddette convenzioni**, ed in particolare i requisiti generali e specifici dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata di cui all'art. 4 della suddetta convenzione ai rogiti del Notaio Palazzo in data 15/11/2007 rep. 61478, **requisiti riportati nell'allegato pubblicato e che gli aggiudicatari dovranno dichiarare di possedere nell'offerta di acquisto**, veniva modificato l'art. 5 della convenzione ai rogiti del Notaio Palazzo del 15/11/2007 (prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale) che veniva stabilito in euro 2.600,00 al mq. di superficie complessiva con opzione di acquisto in favore del Comune e veniva costituito il vincolo relativo all'impegno della cooperativa fallita a locare i cinque alloggi in oggetto per otto anni a soggetti indicati dal Comune; vincolo trascritto a Prato il 2 agosto 2010 al n. 5246 di reg part..

Viene dato atto che la cooperativa ha adempiuto al suddetto obbligo di locare i beni per otto anni.

Rimarranno a carico degli aggiudicatari i vincoli e le limitazioni di cui sopra.

II

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le persone fisiche in possesso dei requisiti di cui sopra e gli Enti Pubblici Territoriali che intendono destinare gli immobili in oggetto a finalità di edilizia residenziale sociale, 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 giorno 13 MAGGIO 2026** 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 persona fisica**, codice fiscale, con allegazione di copia dei documenti di identità in corso di validità;
 - **l'indicazione del regime patrimoniale**; in caso di offerente coniugato in comunione legale dei 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 Enti Pubblici Territoriali**, generalità del legale rappresentante ed i suoi poteri rappresentativi, con allegazione di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi di legge;
 - **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 in corso di validità, 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** per cui si effettua offerta;
 - **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**;
 - **l'espressa dichiarazione degli offerenti di ben conoscere ed accettare le limitazioni ed i vincoli gravanti gli alloggi di edilizia agevolata precedentemente indicati nonché e di aver preso visione della perizia agli atti e del presente invito ad offrire**. La partecipazione comporterà piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato nonché piena accettazione del presente invito.
 - **l'espressa dichiarazione:**
 - ** dell'offerente fisica, di possedere i requisiti generali e specifici dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata di cui all'art. 4 della convenzione ai rogiti del Notaio Palazzo in data 15/11/2007 rep. 61478; requisiti riportati nell'allegato pubblicato;**
 - ** dell'offerente Ente Pubblico Territoriale di voler destinare il bene a finalità di edilizia residenziale sociale (E.R.S.), il tutto in relazione agli oneri e vincoli derivanti dalla convenzione di cui sopra.**
- Chiunque possieda i suddetti requisiti, ad eccezione del fallito, può essere ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili personalmente o a mezzo di procuratore.
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria **non esonera gli offerenti dal compiere le 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 **"Fall. 24/2020 Coop. Edif. Istria"**.
- L'offerta presentata è irrevocabile.**

III CONDIZIONI DI VENDITA

1) Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata ai curatori.

2) **L'apertura delle buste e l'esame delle offerte pervenute si svolgerà il giorno sopra indicato 14 MAGGIO 2026 alle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto Notaio ed alla presenza dei curatori fallimentari.

Dato atto che, come sopra detto, la procedura ha già ricevuto per ciascun singolo lotto offerta irrevocabile di acquisto valida (PROPOSTA), la deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

- **in caso di mancata presentazione di offerte irrevocabili migliorative rispetto alle suddette,** si procederà all'aggiudicazione in favore di detto offerente che ha già presentato offerta;

- **in caso di presentazione di offerte irrevocabili migliorative valide** si svolgerà, immediatamente dopo l'esame delle offerte, una gara tra tutti gli offerenti presenti - ivi compreso il soggetto che ha già effettuato l'offerta ("PROPOSTA") - partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a quelli sopra indicati per ogni singolo lotto.

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

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti - ivi compreso il soggetto che ha effettuato l'offerta ("PROPOSTA") - intenda partecipare alla gara di cui sopra, gli immobili verranno aggiudicati provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi ha depositato per primo l'offerta. Pertanto, nel caso di altre offerte di pari importo rispetto alle offerte già pervenute, ed in forza delle quali è stato predisposto il presente invito, i lotti in oggetto verranno aggiudicati al detto primo offerente (colui che ha già presentato le offerte "PROPOSTA").

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, senza maggiorazione di interessi.

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.

3) Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. nè offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. nè 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.

4) 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.

5) I curatori fallimentari si riservano, 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. **I curatori fallimentari potranno inoltre sospendere la vendita ove pervenga, prima del deposito di cui all'art. 107 4° comma L. Fall. e comunque entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

6) I beni sopra descritti verranno 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 dei fabbricati di cui sono parte ai sensi dell'art. 1117 C.C.; la vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

7) 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 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.

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 eventuali interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale), ove ne ricorrano i presupposti, 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.

8) Il contratto di trasferimento dei beni sopra descritti dovrà essere sottoscritto innanzi al suddetto Notaio **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione feriale, fatto salvo il disposto dell'art. 108 L.fall.

9) **Il prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione versata, oltre l'Iva dovuta, dovrà essere pagato alla procedura fallimentare entro il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta, **termine non soggetto alla sospensione feriale**, mediante assegno/i circolare/i, non trasferibile/i e come sopra intestato/i o mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura (i curatori provvederanno a comunicare per iscritto, successivamente all'aggiudicazione, le relative coordinate bancarie), con precisazione che la somma pagata dovrà risultare già accreditata sul conto della procedura entro il suddetto termine.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto **trova applicazione l'art. 587 c.p.c.**

10) **Le imposte di trasferimento, tutte le spese relative alla vendita e il compenso del sottoscritto Notaio** che riceverà tali atti, saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere pagati al più tardi contestualmente alla stipula del relativo atto direttamente al medesimo.

11) **La cancellazione di eventuali gravami esistenti (ad eccezione delle servitu' e dei vincoli in precedenza indicati)** sarà disposta dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F., con provvedimento successivo all'atto di acquisto, a cura e spese dell'aggiudicatario, con precisazione che la sentenza di fallimento trascritta a carico dei beni in oggetto in data 10 luglio 2020 al n. 4885 di reg. part., non cancellabile in quanto pubblicità notizia, non è pregiudizievole per l'aggiudicatario.

12) 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.

13) CURATORI FALLIMENTARI:

- dott.ssa **Elisabetta Faggi**, con studio in Prato, via F. Ferrucci n. 203/g - telefono 0574 535924 - mail: studioelisabettafaggi@gmail.com;

- dott. **Stefano Conti**, con studio in Prato, Via Cecchi n. 30 – telefono 0574 564993- mail: - dott.conti@studiocpcf.it.

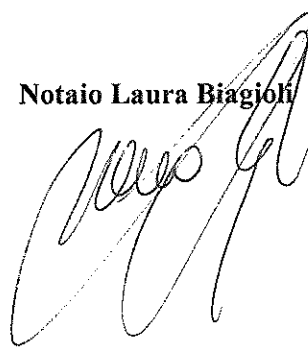
- dott. **Francesco Farnetani**, con studio in Prato, Via Cecchi n. 30 – telefono 0574 564993- mail: - dott.farnetani@studiocpcf.it.

14) Il presente avviso sarà pubblicizzato per intero, unitamente alla relazione di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti "www.astalegale.net", "www.tribunale.prato.it" e "www.astegiudiziarie.it".

15) Maggiori informazioni sono reperibili presso i suddetti curatori fallimentari e presso il sottoscritto Notaio **Laura Biagioli**, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Prato, 24 febbraio 2026

Notaio Laura Biagioli

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laura Biagioli', written in a cursive style. The signature is positioned below the printed name.
