

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
INVITO AD OFFRIRE
FALLIMENTO N. 88/2013
TRIBUNALE DI PRATO
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ENRICO CAPANNA
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA BEATRICE BUTI

La sottoscritta dottoressa **Laura Biagioli**, Notaio in Prato, incaricata dal curatore fallimentare, in adempimento al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato del Tribunale di Prato in data 19 gennaio 2016, alla vendita con modalità competitiva del bene sotto indicato ed a seguito di ultima autorizzazione del Giudice Delegato del 15 gennaio 2026, invita a presentare offerte di acquisto relativamente ai seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Complesso immobiliare posto in Comune di Castelfiorentino, in località Corazzano, costituito da 4 fabbricati con un resede a comune della superficie catastale di mq. 3700 circa – denominato podere “I Lecci” - oltre a un appezzamento di terreno pressochè rettangolare, di giacitura collinare della superficie catastale di mq. 2735, posto in aderenza lungo il lato sud-est.

Al complesso si accede direttamente dalla Via Provinciale 46 di Val D'Orlo.

Originariamente il complesso era costituito da tre fabbricati, due case coloniche ed un fienile a rudere – in pessime condizioni di manutenzione. Per lo stesso è stata presentata la Concessione Edilizia di cui infra per la ristrutturazione dei fabbricati esistenti e realizzazione di un nuovo fabbricato con destinazione residenziale. Il progetto, in parte in fase di realizzazione, prevede la demolizione dei singoli edifici con ricostruzione delle caratteristiche architettoniche originarie degli organismi edilizi.

Nello specifico il progetto prevede:

Fabbricato A: Il fabbricato in oggetto, secondo quanto risulta dalle planimetrie di progetto, risulterà composto da sei unità abitative, tutte con una superficie netta maggiore di mq. 60, di cui 3 unità al piano terra, 2 unità al piano primo ed una unità al piano secondo. L'unità centrale al piano terra si svilupperà su due piani con al piano terra ingresso/soggiorno, cucina, un servizio igienico con antibagno ed al piano primo da una camera con bagno. Le altre due unità al piano terra saranno costituite da cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e servizio igienico. Al piano primo vi saranno due appartamenti con cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere e servizio igienico. L'ultima unità abitativa, raggiungibile

da scala esterna, si svilupperà su due piani con al piano primo ingresso/cucina ed al piano secondo il soggiorno con una camera, ripostiglio e servizio igienico.

Le unità al piano terra hanno una loro esclusiva area di pertinenza a giardino.

Il piano terra risulta in fase di realizzazione avanzata; il piano primo risulta realizzato solo parzialmente ed il piano secondo risulta totalmente da realizzare.

Esistono alcune difformità interne meglio descritte nella perizia agli atti a cui si fa pieno riferimento.

Fabbricato B: Il tipo di intervento prevede due unità abitative entrambe su due piani con una loro esclusiva area di pertinenza esterna. Le due unità saranno costituite al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico; al piano primo da due camere con bagno e ripostiglio.

Detto fabbricato non è stato demolito e su di esso non sono stati realizzati interventi di nessun genere.

Fabbricato C: L'intervento prevede due unità abitative distribuite ciascuna su due piani con una loro esclusiva area di pertinenza esterna. Ciascuna unità sarà costituita al piano terra da una zona soggiorno/pranzo con angolo cottura e al piano primo da due camere e due servizi igienici. L'unità abitativa sul fronte strada presenterà nella zona soggiorno un loggiato.

L'edificio risulta in fase di realizzazione avanzata.

Esistono alcune difformità interne meglio descritte nella perizia agli atti a cui si fa pieno riferimento.

Fabbricato D: Il progetto prevede la realizzazione di questo nuovo organismo edilizio denominato "fabbricato D". E' prevista la realizzazione di una unità abitativa che si svilupperà su un unico piano composta da una ampia zona giorno (ingresso-soggiorno-pranzo con piccola cucina) e da una zona notte costituita da disimpegno, due camere e due servizi igienici. Di tale fabbricato risulta realizzata la struttura in cemento armato, i solai ed i tamponamenti interni ed esterni, la copertura linea, gli impianti mentre sono assenti gronde e pluviali e fosse biologiche. Non sono inoltre realizzati i massetti e le opere di finitura e chiusura.

Esistono alcune difformità meglio descritte nella perizia agli atti.

Si precisa che relativo a detto fabbricato risulta la **trascrizione di contratto preliminare in data 1 giugno 2011, registro particolare 2620, non cancellabile, con precisazione che la Curatela è stata autorizzata a sottoscrivere l'atto di risoluzione unilaterale del suddetto preliminare.**

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino **foglio di mappa 32:**

Fabbricato A: particella 219 subalterni: 503 (piano terra ed interrato), categoria C/2, classe 2, mq. 112, rendita Euro 219,80; **502** (piano terra), categoria C/2, classe 2, mq. 62, rendita Euro 121,68; **504** (piano primo e secondo) categoria F/2 (unità collabenti);

Fabbricato B: particella 219 subalterno 501 (piano terra e primo), categoria A/4, classe 2, vani 8, rendita Euro 413,17.

Fabbricato C: particella 219 subalterno 500 (piano terra e primo), categoria F/2 (unità collabenti);

Costituisce bene comune non censibile ai suddetti subalterni la corte identificata nel foglio di mappa 32 part. 219 subalterno 505.

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni di detto Comune nel **foglio di mappa 32, particelle:**

- * **221**, area rurale, mq. 5;
- * **225**, bosco ceduo, classe 2, mq. 35, RD euro 0,03 e RA euro 0,01;
- * **227**, seminativo, classe 3, mq. 2590, RD euro 9,36 e RA euro 8,03;
- * **229**, bosco misto, classe 2, mq. 85, RD euro 0,06 e RA euro 0,01;
- 231**, bosco ceduo, classe 2, mq. 260, RD euro 0,24 e RA euro 0,04;
- * **233**, seminativo, classe 3, mq.130, RD euro 0,47 e RA euro 0,40.

Si precisa che il fabbricato D è in corso di realizzazione su porzione di detti terreni e non ancora autonomamente censito.

Si precisa inoltre che l'acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese all'aggiornamento catastale, essendo quello di cui sopra rappresentativo del fabbricato originario e, quindi, non conforme all'attuale situazione degli immobili, in considerazione dei lavori di ristrutturazione e nuova costruzione di cui al progetto, in parte realizzati.

SITUAZIONE URBANISTICA: Il complesso immobiliare in oggetto risulta realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 2003/670 del 8 giugno 2006 per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti e realizzazione di nuovo fabbricato con destinazione residenziale cui ha fatto seguito la - segnalazione di inizio lavori in data 16 ottobre 2006;
- Variazione di intestazione del citato permesso in data 27 marzo 2007 protocollo 3620;
- Variante ubicativa presentata in data 20 settembre 2007 n. 2007/456/2 per lo spostamento dei fabbricati rispetto al permesso 2003/670 rispettando dimensioni e caratteristiche dei fabbricati già oggetto del citato permesso;

- Voltura permesso di costruire n. 2008/37 del 15 luglio 2008, pratica edilizia 2007/456/2, a favore della società fallita;
- concessione di proroga del termine di validità del permesso a costruire 2003/670 e successiva variante in corso d'opera, protocollo 20196 del 16 ottobre 2009 con scadenza improrogabile al 16 ottobre 2011.

Si precisa che i contributi relativi agli interventi di sistemazione ambientale (oneri verdi) ed in generale gli oneri di urbanizzazione primaria risultano regolarmente corrisposti.

I beni non risultano dotati di attestato di prestazione energetica.

I terreni in oggetto ricadono, secondo quanto risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfiorentino in data 23 ottobre 2025 agli atti della procedura, nel sistema ambientale e paesaggistico del Territorio aperto - sottosistema delle Aree dei crinali E2 - UTOE E2D (crinale fra il fiume Elsa ed il Rio Orlo).

STATO DI OCCUPAZIONE: libero. Per prenotare la visita immobiliare contattare il curatore fallimentare, **dott.sa BUTI**, con studio in Prato, Via Traversa Fiorentina 10, tel. 0574546328 – e mail: dott.but@web-professional.com.

Per maggiori dettagli si rinvia all'elaborato peritale. La presa visione della perizia e degli allegati non esonera il proponente la domanda di partecipazione dall'onere di eseguire la verifica della situazione urbanistica allo stato attuale nonché dall'estrazione di visure ipotecarie e catastali.

PREZZO BASE: Euro 88.419,73

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: euro 5.000,00.

VENDITA SOGGETTA AD IVA

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23 GIUGNO 2026 ORE 12.00;

**APERTURA BUSTE, ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI:
24 GIUGNO 2026 ore 10.00.**

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare, personalmente o a mezzo di procuratore, offerta di acquisto in bollo (euro 16,00) **da depositarsi in busta bianca e chiusa, entro il suddetto termine, 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 o partita IVA (se persona giuridica);
- 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 visura camerale 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 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 che l'offerente ha preso visione della perizia agli atti. La partecipazione comporterà 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 al 10% del prezzo offerto**, da versarsi mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Fallimento SV Costruzioni 88/13**".

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.

Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata al curatore.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte pervenute si svolgerà il giorno sopra indicato 24 GIUGNO 2026 alle ore 10.00 presso lo studio del sottoscritto Notaio ed alla presenza del curatore fallimentare,

A seguito dell'esame delle offerte:

- **in caso di unica offerta valida**, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato al detto unico offerente;
- **in caso di più offerte valide**, si svolgerà immediatamente una gara tra tutti gli offerenti presenti partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiore a quello sopra indicato.

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

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti 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 presso lo studio notarile.

Alla conclusione della gara verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari 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.

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.

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 potrà sospendere la vendita ove pervenga, prima del deposito di cui all'art. 107 5° comma L.F., una 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.

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; 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 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.

Il contratto di trasferimento dei beni sopra descritti dovrà essere sottoscritto innanzi al suddetto Notaio **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Il saldo prezzo**, dedotta la cauzione versata, dovrà essere pagato al curatore fallimentare entro il suddetto termine mediante assegno/i circolare/i, non trasferibile/i e come sopra intestato/i o mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura (il curatore provvederà 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 suddetto termine o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto trova applicazione l'art. 587 c.p.c..

Le imposte di trasferimento, tutte le spese relative alla vendita, il compenso notarile e relative imposte saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere pagati contestualmente alla stipula del contratto di trasferimento.

La cancellazione dei gravami, ad eccezione della trascrizione del preliminare n. 2620 rp del 1 giugno 2011 sopra citata, sarà disposta dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F., con provvedimento successivo all'atto ricognitivo e di quietanza a cura e spese della procedura.

Pertanto, 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 pubblicizzato per intero, unitamente alla relazione di stima, sui siti "www.astalegale.net" e "www.tribunale.prato.it".

Maggiori informazioni sono reperibili presso il curatore Dr.ssa Beatrice Buti (Tel. 0574 546328) dal lunedì al venerdì (ore 9,30-12,30) e presso il sottoscritto Notaio Laura Biagioli (tel. 0574 592532-581237) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Prato, 9 aprile 2026

Notaio Laura Biagioli

