

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO
FALLIMENTO 51/2012
GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO CAPANNA
CURATORE: DOTT. RAG. ROBERTO PAPI

AVVISO DI VENDITA
CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

La sottoscritta Notaio **Laura Biagioli**, con studio in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C (telefono 0574 592532 - e mail: studio@notaibiagioli.it), incaricata dal curatore fallimentare al compimento delle operazioni di vendita con modalità competitive ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F. degli immobili costituenti i lotti 1, 2, 3 4 e 5 del fallimento, dato atto che la procedura ha già ricevuto per detti lotti offerte irrevocabili di acquisto debitamente cauzionate, in adempimento al provvedimento emesso dal G.D. in data 16 marzo 2026,

INVITA A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE IN ACQUISTO

PER I SEGUENTI DETTI LOTTI:

LOTTO 1: Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano sottostrada (interrata) del fabbricato condominiale in Prato, via Baccio Bandinelli e più precisamente l'appartamento con accesso diretto da detta via civico 12/N tramite resede esclusivo, ma gravato da servitù di passo a favore delle abitazioni confinanti, composto da soggiorno-cucina, pranzo, due camere, oltre a disimpegno, servizio igienico, doccia e resede esclusivo sul quale insiste una tettoia.

Fa parte dell'immobile un'area urbana accessibile direttamente da detta via e confinante con il resede esclusivo sopra detto.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa **67**, rappresentato dalle particelle:

* **386 sub. 504** graffata con la particella **721 sub. 500**, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 96, rendita euro 429,95 (l'abitazione)

* **721 sub. 501**, categoria F/1 di mq. 10 (l'area urbana).

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto autenticato dal Notaio La Gamba di Prato in data 21 dicembre 2011, repertorio n. 113297/17902, trascritto a Prato il 22 dicembre 2011 al n. 8628 di reg. part., scadente il 31 dicembre 2041 e con canone di locazione annuo di euro 2.400,00 più iva.

Conformità catastale ed urbanistica:

In catasto i beni risultano correttamente intestati e le planimetrie degli stessi sono conformi allo stato dei luoghi.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967, con regolare licenza edilizia PG 20125 del 7 novembre 1959 rilasciata in data 19 dicembre 1959 e che per modifiche apportate sono stati richiesti i seguenti atti autorizzativi:

- Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 20 marzo 1986 PG 24074 N.O. C85-11977, rilasciato in data 12 luglio 2011;
- Concessione Edilizia per ristrutturazione PG 19082 del 7 aprile 1987 (B. 466/87) rilasciata in data 14 luglio 1988 (inizio lavori 19 luglio 1988 e fine lavori 2 marzo 1989);
- sanatoria ai sensi della L. 724/94 presentata in data 28 febbraio 1995 PG 10759 (B. 1377/95), rilasciata in data 22 luglio 2002;
- autorizzazione edilizia per accesso pedonale presentata in data 24 marzo 1995 PG 16767 (B.10065/95), rilasciata in data 5 ottobre 1995 n. 51880;
- Concessione Edilizia per frazionamento e ristrutturazione presentata il 10 maggio 1994 PG 20345 (B. 215/94), rilasciata il 5 aprile 1996;
- variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/85 presentata in data 12 settembre 1997 PG 64116 (B. 589/97), rilasciata in data 22 maggio 1998;
- D.I.A.E. per realizzazione accesso pedonale presentata in data 9 gennaio 1996 PG 1084 (PE 1028/1996);
- D.I.A.E. per ampliamento presentata in data 24 maggio 2004 PG 33685 (PE 1272/2004);
- proroga dei termini della P.E. 1272/2004 presentata in data 14 maggio 2007 P.G. 42548, accolta in data 9 luglio 2007 PG 64094;
- variante ai sensi dell'art. 45 R.E. presentata in data 26 maggio 2008 PG 71118 (PE 1622/2008).

Si precisa che il bene in oggetto risulta sprovvisto:

- della certificazione di abitabilità;
- dell'attestato di presentazione energetica. **Detto attestato dovrà essere predisposto prima della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.**

PREZZO BASE: euro 75.180,23

(di cui euro 74.534,91 per l'abitazione ed euro 645,32 per l'area urbana)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00

VENDITA ESENTE IVA, E' DOVUTA PERTANTO L'IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO

LOTTO 2: Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terreno e primo del fabbricato condominiale in Prato, via Baccio Bandinelli e più precisamente l'appartamento con accesso diretto da detta via civico 12/O tramite resede esclusivo, composta al piano terreno da soggiorno-cucina-pranzo, camera oltre disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e resede esclusivo sul quale insiste una terrazza, ed al piano primo (collegato da scala

interna) da una camera con guardaroba, lavanderia, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e due terrazze.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa **67**, rappresentato dalla particella **386 sub. 502** graffiata con la particella **722**, categoria A/2, classe 5, vani 7,5, superficie catastale mq. 175, rendita euro 1.007,09.

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto autenticato dal Notaio La Gamba di Prato in data 21 dicembre 2011, repertorio n. 113298/17903, trascritto a Prato il 22 dicembre 2011 al n. 8629 di reg. part., scadente il 31 dicembre 2041 e con canone di locazione annuo di euro 3.600,00 più iva.

Conformità catastale ed urbanistica:

In catasto il bene in oggetto risulta correttamente intestato ma la planimetria risulta non conformi allo stato dei luoghi. La procedura provvederà pertanto a presentare, prima della stipula del contratto di trasferimento, nuova planimetria, con precisazione che le spese per l'aggiornamento di detta planimetria (circa euro 350,00) sono a carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967, con regolare licenza edilizia PG 20125 del 7 novembre 1959 rilasciata in data 19 dicembre 1959 e che per modifiche apportate sono stati richiesti i seguenti atti autorizzativi:

- Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 20 marzo 1986 PG 24074 N.O. C85-11977, rilasciato in data 12 luglio 2011;
- Concessione Edilizia per ristrutturazione PG 19082 del 7 aprile 19987 (B.466/87) rilasciata in data 14 luglio 1988 (inizio lavori 19 luglio 1988, fine lavori 2 marzo 1989);
- sanatoria ai sensi della L. 724/94 presentata in data 28 febbraio 1995 PG 10759 (B. 1377/95), rilasciata in data 22 luglio 2002;
- autorizzazione edilizia per accesso pedonale presentata in data 24 marzo 1995 PG 16767 (B.10065/95), rilasciata in data 5 ottobre 1995 n. 51880;
- Concessione Edilizia per frazionamento e ristrutturazione presentata il 10 maggio 1994 PG 20345 (B. 215/94), rilasciata il 5 aprile 1996;
- variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/85 presentata in data 12 settembre 1997 PG 64116 (B. 589/97), rilasciata in data 22 maggio 1998;
- D.I.A.E. per realizzazione accesso pedonale presentata in data 9 gennaio 1996 PG 1084 (PE 1028/1996);
- D.I.A.E. per ampliamento presentata in data 24 maggio 2004 PG 33685 (PE 1272/2004);
- proroga dei termini della P.E. 1272/2004 presentata in data 14 maggio 2007 P.G. 42548, accolta in data 9 luglio 2007 PG 64094;
- variante ai sensi dell'art. 45 R.E. presentata in data 26 maggio 2008 PG 71118 (PE 1622/2008);
- certificazione di abitabilità presentata in data 16 aprile 2009 PG 50063.

Relativamente all'abitazione di cui al lotto 2 che il CTU ha riscontrato delle modifiche interne al piano sottotetto relative alla creazione di nuovo servizio igienico sanitario in luogo di ripostiglio, e variazione di destinazione camera nel locale ex lavanderia. Tali modifiche realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovranno essere sanate, se conformi allo strumento urbanistico, demolite se non conformi, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che il bene in oggetto risulta sprovvisto dell'attestato di presentazione energetica. Detto attestato dovrà essere predisposto prima della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: euro 124.224,86

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00

VENDITA ESENTE IVA, E' DOVUTA PERTANTO L'IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO

LOTTO n.3: Piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terreno del fabbricato condominiale ubicato in Prato, via Baccio Bandinelli e precisamente l'unità con accesso dal civico 15 di detta via, composta da quattro locali ufficio, locale uso archivio oltre a disimpegno e servizio igienico.

Fa parte di detto bene un resede a comune, posto sul lato destro per chi guarda il fabbricato da detta via, con accesso diretto da via Bandinelli.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa **67**, rappresentato dalla particella **139 subalterno 6**, categoria A/10, classe 3, vani 6, rendita euro 1.688,81.

Il resede a comune con il sub. 7 è rappresentato nel foglio di mappa 67 dalla particella 139 subalterno 4.

Stato di occupazione: libero.

Conformità catastale e urbanistica:

In catasto il bene risulta correttamente intestato e la planimetria dello stesso è conforme allo stato dei luoghi.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967, successivamente sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi:

Condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentato in data 13 maggio 1986 PG 21958 N.O. C85-9081 ad oggi non rilasciato;

Concessione edilizia per cambio di destinazione presentata in data 11 dicembre 1990 Busta 1839/90 rilasciata il 4 novembre 1991;

Variante ai sensi dell'art. 15 Legge 47/85 presentata in data 3 novembre 1994 PG 46483, Busta 588/94 rilasciata il 2 novembre 1995;

Autorizzazione per parcheggio privato sul lastrico solare presentata in data 6 novembre 2002 PG 68273, Busta 3069/2002 rilasciata il 9 maggio 2003.

Si precisa che il bene in oggetto risulta sprovvisto:

- del certificato di agibilità e/o abitabilità;
- dell'attestato di presentazione energetica. Detto attestato dovrà essere predisposto prima della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: euro 62.596,42

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO.

LOTTO n.4: Piena proprietà di unità immobiliare ad uso garage posta al piano terreno del fabbricato condominiale ubicato in Prato, via Baccio Bandinelli e precisamente il garage con accesso dal civico 15 di detta via, composto da due locali, uno ad uso autorimessa e l'altro ad uso di ripostiglio deposito.

Fa parte di detto bene un resede a comune, posto sul lato destro per chi guarda il fabbricato da detta via, con accesso diretto da via Bandinelli.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa 67, rappresentato dalla particella 139 subalterno 7, categoria C/6, classe 8, mq. 57, rendita euro 588,76.

Il resede a comune con il sub. 6 è rappresentato nel foglio di mappa 67 dalla particella 139 subalterno 4.

Stato di occupazione: libero;

Conformità catastale e urbanistica:

In catasto il bene in oggetto risulta correttamente intestato ma la planimetria risulta non conformi allo stato dei luoghi. La procedura provvederà pertanto a presentare, prima della stipula del contratto di trasferimento, nuova planimetria, con precisazione che le spese per l'aggiornamento di detta planimetria (circa euro 350,00) sono a carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967, successivamente sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi:

Condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentato in data 13 maggio 1986 PG 21958 N.O. C85-9081 ad oggi non rilasciato;

Concessione edilizia per cambio di destinazione presentata in data 11 dicembre 1990 Busta 1839/90 rilasciata il 4 novembre 1991;

Variante ai sensi dell'art. 15 Legge 47/85 presentata in data 3 novembre 1994 PG 46483, Busta 588/94 rilasciata il 2 novembre 1995;

Autorizzazione per parcheggio privato sul lastrico solare presentata in data 6 novembre 2002 PG 68273, Busta 3069/2002 rilasciata il 9 maggio 2003.

Il bene è sprovvisto del certificato di agibilità e/o abitabilità.

Si precisa che il CTU ha riscontrato delle modifiche di prospetto relative alla chiusura di un vano finestra nel locale ad uso autorimessa. Tali modifiche realizzate in assenza di adeguato titolo abilitativo, dovranno essere sanate se conformi allo strumento urbanistico, demolite se non conformi, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: euro 25.812,96

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

LOTTO n.5: Piena proprietà di unità immobiliare ad uso di parcheggio autovetture posta sul lastrico solare al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Prato, via Baccio Bandinelli e precisamente l'unità con accesso mediante passo a comune che si diparte da detta via, composta da un ampio terrazzo ad uso parcheggio privato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa **67**, rappresentato dalla particella **139 subalterno 8**, categoria F/5, mq. 190 (lastrico solare).

Stato di occupazione: libero;

Conformità catastale ed urbanistica:

In catasto il bene risulta correttamente intestato.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967, successivamente sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi:

Condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentato in data 13 maggio 1986 PG 21958 N.O. C85-9081 ad oggi non rilasciato;

Concessione edilizia per cambio di destinazione presentata in data 11 dicembre 1990 Busta 1839/90 rilasciata il 4 novembre 1991;

Variante ai sensi dell'art. 15 Legge 47/85 presentata in data 3 novembre 1994 PG 46483, Busta 588/94 rilasciata il 2 novembre 1995;

Autorizzazione per parcheggio privato sul lastrico solare presentata in data 6 novembre 2002 PG 68273, Busta 3069/2002 rilasciata il 9 maggio 2003.

Il bene è sprovvisto del certificato di agibilità e/o abitabilità.

PREZZO BASE: euro 32.185,53

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00

VENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO

FORMALITA' NON CANCELLABILI CON PROVVEDIMENTO DEL G.D.:

- l'area urbana facente parte del lotto 1 risultava promessa in vendita con contratto preliminare ai rogiti del Notaio F. D'Ambrosi di Prato in data 24 giugno 2011, repertorio n. 41762/19488, trascritto a Prato il 29 giugno 2011 al n. 4510 di reg. part.. La stipula dell'atto notarile di compravendita era prevista entro e non oltre il 31 dicembre 2011 automaticamente prorogata al 20 giugno 2014. Relativamente a detto preliminare viene dato atto che il curatore fallimentare ha comunicato con raccomandata n. 20104574029-9 del 30 maggio 2026 di non voler subentrare nel contratto sciogliendosi così dallo stesso;

- i lotti 3, 4 e 5 risultavano promessi in vendita con contratto preliminare autenticato dal Notaio F. D'Ambrosi di Prato in data 24 giugno 2011, repertorio n. 41759, trascritto a Prato il 29 giugno 2011 al n. 4508 di reg. part., con precisazione che la stipula dell'atto di compravendita era prevista entro il 31 dicembre 2012. A fronte di detto preliminare non risulta trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica. Relativamente a detto preliminare viene dato atto che con PEC del 18 giugno 2013 il curatore fallimentare comunicava di non voler subentrare nel contratto sciogliendosi così dallo stesso,

- sui Lotti 3 e 4 unitamente al bene comune particella 139 sub. 4, grava servitù di passo pedonale e carrabile nonché di passaggio, parcheggio e sosta, trascritta a Prato il 17 dicembre 2003 al n. 9289 di reg. part.

PRECISAZIONI:

I Lotti 3, 4 e 5 sono di titolarità personale dei soci assoggettati a fallimento per la quota complessiva di $\frac{3}{4}$. La comproprietaria della restante quota di $\frac{1}{4}$ ha conferito procura speciale al curatore fallimentare affinché, in nome e conto della stessa, abbia a vendere con le modalità di cui al presente avviso, anche la propria quota di $\frac{1}{4}$. Pertanto detti beni saranno alienati per la piena proprietà.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

entro le ore 12:00 del **29 luglio 2026**, presso lo studio del notaio delegato, L. Biagioli, posto in Prato, via F. Ferrucci n. 203/c;

APERTURA BUSTE, ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

il giorno **30 luglio 2026 alle ore 10:00**

CONDIZIONI DI VENDITA

Le offerte in carta libera, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, dovranno essere presentate per iscritto presso lo studio del Notaio LAURA BIAGIOLI, posto in Prato, Via F. Ferrucci n. 203/C (tel. 0574 592532/581237) entro il termine specificato nel presente avviso.

Il delegato o un suo incaricato provvederà ad annotare sull'esterno della busta esclusivamente il nome di provvede materialmente al deposito, previa identificazione, il nome del delegato, la data fissata per l'esame dell'offerta e la data e l'ora di deposito.

Le offerte dovranno indicare:

- i dati anagrafici della persona fisica, giuridica o ente offerente, degli eventuali legali rappresentanti, copia dei documenti di identità in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante e, in caso di persona giuridica o ente, copia della visura camerale, ove esistente, ed 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; in caso di intervento mediante procuratori dovrà essere fornita, al momento dell'offerta, originale o copia autentica della relativa procura ed in caso di partecipazione per conto di incapaci di agire, autorizzazione tutoria; in caso di persona fisica coniugata, l'offerta dovrà contenere l'indicazione del regime patrimoniale familiare e, in caso di aggiudicazione, dovrà essere prodotto l'estratto dell'atto di matrimonio;
- il numero della procedura e del lotto;
- 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.
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore al termine di 90 giorni dall'aggiudicazione
- le eventuali agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità della stessa, da una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**FALLIMENTO N. 51/2012 TRIB. DI PRATO**".

Chiunque, ad eccezione del fallito, può essere ammesso ad offrire per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore

Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata al curatore fallimentare, il quale esaminerà le offerte presentate presso lo studio del Notaio suindicato, il giorno sopra indicato.

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

- in caso di mancata presentazione di offerte irrevocabili migliorative rispetto alle suddette, il bene verrà aggiudicato in favore di predetto offerente che ha già presentato le offerte;

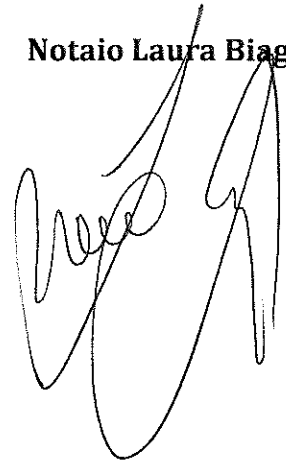
I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

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

Maggiori informazioni sono reperibili presso il curatore fallimentare dott. Roberto Papi (Tel. 0574 895272) e presso il sottoscritto Notaio Laura Biagioli (tel. 0574 592532-581237) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Prato, 3 giugno 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.

