



LUCA D'AGLIANA  
NOTAIO

Via F.lli Giachetti, 28/3 - 59100 Prato  
Tel. 0574/757340 - Fax 0574/560780  
ldagliana@notariato.it

**TRIBUNALE DI PRATO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE**

Il sottoscritto Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, incaricato al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura fallimentare n. 24/2020 R.F. (Giudice Delegato del Tribunale di Prato: Dott. Enrico Capanna),

**INVITA**

a presentare offerte migliorative di acquisto per i seguenti beni immobili:

**LOTTO 22**

**DESCRIZIONE**

Diritto di piena proprietà su porzioni di un più ampio complesso immobiliare posto nel Comune di **Prato (PO)**, Via Alberto Torricini n. 17/1 e, precisamente, appartamento per civile abitazione ai piani quinto e sesto, con ingresso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano quinto dal vano scala condominiale, a cui si accede dalla pubblica Via Alberto Torricini tramite vialetto condominiale (interno 10), composto da cinque vani principali (soggiorno e cucina-pranzo al piano quinto; tre camere da letto al piano sesto), oltre servizio igienico, ripostiglio, dispensa, due disimpegni e tre balconi al piano quinto, due servizi igienici, disimpegno e ampio lastrico solare al piano sesto; corredato da autorimessa al primo piano interrato, costituita da un unico vano della superficie di circa mq. 37,00, l'ultima autorimessa a sinistra per chi arriva al piano dalla rampa carrabile che si diparte dalla pubblica Via Alberto Torricini in corrispondenza del civico 11; e da cantina-locale di deposito al primo piano interrato, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 8,00, la settima cantina da sinistra, contando in senso orario, per chi, arrivato al piano dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 17/1 di detta Via Alberto Torricini, entra nel corridoio delle cantine e svolta a destra.

**CATASTO**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i suddetti beni risultano rappresentati:

- quanto all'appartamento: foglio di mappa 16, particelle 2551, subalterno 127, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, rendita catastale Euro 764,36;
- quanto all'autorimessa: foglio di mappa 16, particella 2551, subalterno 62, categoria C/6, classe 5, consistenza 37 mq., superficie catastale 43 mq., rendita catastale Euro 240,77;

- quanto alla cantina: foglio di mappa 16, particella 2551, subalterno 63, categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq., superficie catastale 10 mq., rendita catastale Euro 26,86.

#### VALORE

Le offerte irrevocabili di acquisto migliorative dovranno essere presentate per un prezzo **superiore ad Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00)**.

#### DEPOSITO PER CAUZIONE

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

#### OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)**.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta alla disciplina di cui al D.P.R. 633/1972 (“*Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*”) ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario stipulato in data 06/06/2019, registrato a Prato il giorno 18/06/2020 al n. 2770 serie 3T, successivamente prorogato fino al 31/05/2027, per un canone di locazione annuale di Euro 15.600,00.

L'autorimessa e la cantina risultano liberi.

#### SPESE CONDOMINIALI

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, maturati e deliberati in data successiva al presente invito ad offrire.

In ogni caso resterà, a favore o a carico dell'aggiudicatario, ogni eventuale conguaglio di fine esercizio.

#### URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di Piano di Recupero di iniziativa privata n. 101 denominato “Piano di recupero degli Abatoni”, adottato con Deliberazione C.C. n. 154 del 28 luglio 2003 e approvato con Deliberazione C.C. n. 32 del 12 febbraio 2004.

In particolare l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire prot. n. 17715 del 13 marzo 2006 (P.E. 788/2006) rilasciato in data 18 dicembre 2007 – per la costruzione di nuovo edificio residenziale compreso nel P.D.R. n. 101 (Delibera del C.C. n. 32/2004);
- Permesso di Costruire prot. n. 45945 del 7 aprile 2010 (P.E. 903/2010) rilasciato in data 6 ottobre 2010 – variante in corso d'opera alla P.E. 788/2006;

- Permesso di Costruire prot. n. 97939 del 9 agosto 2011 (P.E. 2322/2011) rilasciato in data 6 febbraio 2012 – variante in corso d'opera alla P.E. 788/2006;

- Deposito variante ai sensi dell'art. 45 del R.E. prot. n. 68014 del 28 maggio 2012 (P.E. 1320/2012) riferita alla P.E. 788/2006.

In data 5 luglio 2013 è stato depositato Certificato di Abitabilità prot. n. 78057 (ABAG 201/2013).

Nella relazione tecnica in atti emerge inoltre che:

\* nonostante il Certificato di Abitabilità sopra descritto indichi al suo interno la presenza del “certificato di prevenzione incendi” (oggi SCIA antincendio), in realtà la pratica depositata dopo la fine della costruzione non ha avuto esito positivo presso il competente Comando dei Vigili del Fuoco. Pertanto, l'ampia autorimessa interrata, sebbene sia attività soggetta ai sensi della Normativa Antincendio, non è attualmente a norma. A tal fine il C.T.U. precisa che il condominio ha dato incarico ad un tecnico abilitato per la risoluzione della problematica in questione; il quale ha depositato S.C.I.A. antincendio in data 20 ottobre 2023 prot. n. 10723;

\* allo stato di redazione della perizia, le unità immobiliari non hanno subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Prato, ad eccezione di:

- leggere modifiche nella distribuzione interna degli spazi di abitazione al piano quinto, senza variazione del numero dei vani e sostanzialmente della loro conformazione planimetrica;

- realizzazione di una piccola pensilina in alluminio e vetro a parziale copertura del terrazzo al quinto piano, posto sul tergo della costruzione, di dimensioni più grandi.

Per conformarsi allo stato legittimato dovrà:

- essere depositata una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva; il tutto con il pagamento della sanzione di Euro 1.000,00 e spese tecniche pari a Euro 2.000,00, compresi I.V.A. e contributi di legge vigenti alla data della perizia, per le leggere modifiche interne;

- essere effettuata la rimessa in pristino con smontaggio e smaltimento del manufatto illegittimo, in relazione alla piccola pensilina, con spese pari a Euro 3.000,00, compresa I.V.A. vigente alla data della perizia.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

### ULTERIORI INDICAZIONI

Si richiamano tutti i patti, gli obblighi e le condizioni di cui alla Convenzione Edilizia in favore del Comune di Prato per atto ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart in data 16 marzo 2005, repertorio n. 13926/3451, registrato a Prato il 18 marzo 2005 al n. 1024, trascritto a Prato il giorno 1 aprile 2005 al n. 2370 del registro particolare.

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

### PREMESSA

- a) I Curatori fallimentari hanno ricevuto in data 17/11/2023 un'offerta irrevocabile di acquisto per il compendio immobiliare oggetto del presente invito ad offrire per il prezzo complessivo di Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00), oltre imposte di legge.
- b) La predetta offerta irrevocabile di acquisto prende atto che la vendita del compendio immobiliare in oggetto non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanze di qualità ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile.
- c) Alla predetta offerta irrevocabile di acquisto è stata allegata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
- d) L'offerta irrevocabile presentata si considera già formalmente acquisita e non dovrà essere riformulata.

### DISCIPLINA DELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Con il presente avviso si invita chiunque interessato a presentare offerta irrevocabile di acquisto migliorativa alle seguenti condizioni.

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

L'offerta deve contenere:

- a) 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;
- b) la procedura e il lotto per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere superiore ad Euro 500.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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.

L'offerta migliorativa deve 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 “Fallimento Coop. Edificatrice Istria”**.

2) Le offerte irrevocabili di acquisto di importo pari o inferiore ad Euro 500.000,00 saranno inefficaci.

3) 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 di condominio alle parti comuni, il tutto così come pervenuto alla società fallita e dalla stessa posseduto. Si invitano pertanto gli interessati a visionare la perizia di stima in atti.

4) La vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non sarà 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 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.

Si invitano gli interessati – previo appuntamento con il soggetto incaricato per la gestione delle visite – ad effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al fine di visionare

l'attuale 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.

5) 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 sottoscritto Notaio, sulla base dell'offerta più alta. Gli aumenti minimi vengono fissati negli importi indicati in calce alla descrizione del lotto. 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 sottoscritto Notaio.

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

7) Il presente 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.

8) L'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere, entro e non oltre il termine di **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione (ma non prima del trentesimo giorno), l'atto di trasferimento della proprietà del bene immobile che sarà ricevuto dal sottoscritto, quale Notaio incaricato dalla procedura; ove l'aggiudicatario si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, le imposte di trasferimento, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà e il compenso notarile per l'atto di trasferimento (calcolato ai sensi del D.M. 140/2012) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versati direttamente al sottoscritto Notaio al più tardi all'atto di vendita

secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario.

9) L'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente all'atto notarile e le relative imposte e tasse saranno a carico della procedura.

10) 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 in 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 della Legge Fallimentare.

L'offerta migliorativa ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare dovrà essere depositata, presso lo studio del sottoscritto Notaio, entro il termine perentorio sopra 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 "Fallimento Coop. Edificatrice Istria".

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

11) 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, dall'invito ad offrire e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

12) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è il Geom. Giacomo Gacci, con studio in Prato (PO), Via Migliore da Cino n. 4, telefono 0574/562207, e-mail: g.gacci@tekplan.it, al quale potersi rivolgere per le visite agli immobili.

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

#### TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto Notaio, con le modalità di cui sopra, **esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 16 ottobre 2024.**

L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del sottoscritto Notaio, con redazione del relativo verbale, il giorno **17 ottobre 2024 alle ore 15:00.**

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

#### ULTERIORI INDICAZIONI E PUBBLICITÀ

**La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata della perizia di stima, dei suoi allegati, nonché del presente invito ad offrire.**

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

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente invito.

Del presente invito a presentare offerte migliorative verrà data pubblica notizia:

\* 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);

\* con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

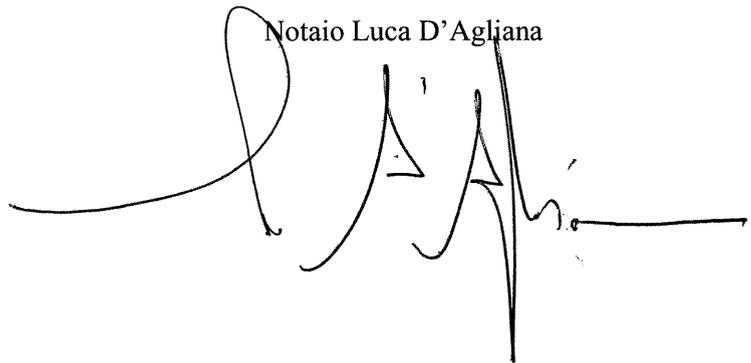
\* mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. ("*Vetrina Permanente*" e "*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*") e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ("*Vetrina Immobiliare Permanente*" su [reteaste.it](http://reteaste.it)).

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 sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: [ldagliana@notariato.it](mailto:ldagliana@notariato.it).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: [ldagliana@notariato.it](mailto:ldagliana@notariato.it)

Prato, 24 giugno 2024

Notaio Luca D'Agliana

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the end.