

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO - SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023

Sentenza n. 15/2023 pubblicata il 21/03/2023

Rep. n. 29/2023 del 21/03/2023

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Curatore: Dott. Luca Santini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II.

(LOTTO N. 3)

Il sottoscritto Dott. LUCA SANTINI, con studio in Prato al Viale Montegrappa n. 306, tel. 0574 596032, e-mail: lucasantini@tiscalinet.it, PEC: lg11.2023prato@pecliqidazionigiudiziali.it, Curatore della Liquidazione Giudiziale N. 11/2023 dichiarata aperta con sentenza numero 15/2023 del Tribunale di Prato pubblicata in data 21/03/2023, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 216, comma 3, CC.II. con ordinanza pronunciata in data 07/12/2023 dal Giudice Delegato, visto il successivo provvedimento G.D. 23/01/2024 ex art. 213 CC.II., esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **10 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** delle consistenze immobiliari *infra* descritte (identificate nella relazione di stima dell'esperto Geom. Valerio Da Riva come LOTTO N. 3), alle condizioni e modalità sotto specificate:

Termine di presentazione delle offerte: 09 DICEMBRE 2024 ore 10:00

Prezzo base = € 225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila/00)

Offerta minima = € 168.750,00 (Euro centosessantottomilasettecentocinquanta/00),

Cauzione: in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

PARTE PRIMA – BENI OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione ed individuazione del bene immobile

Il **LOTTO N. 3** è costituito da un **laboratorio ad uso artigianale ubicato a Prato (PO) alla Via Garigliano n. 7/A**, a pianta pressoché rettangolare, con altezza “in gronda” pari a ml. 5,00 ed una superficie

di mq. 620 circa, oltre ad ufficio, ripostiglio e bagno, con altezza pari a ml 2,40 posti sul lato sinistro rispetto alla Via Garigliano, e modesta corte esclusiva accessibile dal predetto locale ripostiglio.

La pavimentazione interna dell'immobile è in cemento del tipo industriale, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, la copertura è costituita da travetti in cemento armato e tavelloni, con tiranti in ferro coibentati e manto di copertura in laterizio.

Detto fabbricato è collegato nella parte tergaie ad immobile adiacente (di altra proprietà) mediante rampa di raccordo (i fondi presentano tra loro una differenza di quota del piano di calpestio di circa 50 cm.) e portone, nonché lateralmente (lato sinistro per chi accede al fabbricato) con immobile di altra proprietà mediante porta metallica del tipo "portone-antincendio", il tutto in buono stato manutentivo.

Il corpo accessorio ove insistono l'ufficio, il w.c. ed il ripostiglio ha altezza inferiore rispetto al locale produttivo. Il w.c. e l'ufficio presentano altezze medie inferiori a ml. 2,40; la pavimentazione interna è in gres, i rivestimenti del w.c. sono in piastrelle di ceramica, il tutto in mediocre stato manutentivo.

Nella parte tergaie è presente una struttura in metallo (soppalco) per il ricovero di un macchinario, dotata di scala metallica per la sua manutenzione.

La relazione di stima dell'esperto Geom. Valerio Da Riva evidenzia che:

* l'impianto elettrico è del tipo canalizzato industriale nei magazzini, sottotraccia negli uffici (non sono state fornite al CTU certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza resa ai sensi del D.M. n° 37/2008);

* l'impianto di riscaldamento, a comune con ulteriori lotti della procedura e con altri estranei alla medesima, è ubicato nel locale centrale termica, con aerotermi non in uso alla data del sopralluogo (non sono stati forniti libretti di installazione, conformità e manutenzione dell'impianto). Il boiler per la produzione di acqua calda è installato nel w.c.;

* l'impianto Gas è sprovvisto delle certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza rese ai sensi del D.M. n° 37/2008.

Prestazione energetica (APE)

Dall'elaborato peritale si rileva che l'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/2005 e successive modifiche.

1.2 Identificazione catastale

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Prato, nel foglio di mappa 22 - Mapp. 250 - sub. 1 - via Garigliano n. 7, piano Terra - Cat. C/3 - Cl. 4 - Cons. mq. 595 - Sup. Cat. totale mq. 605 - rendita euro 1.751,56, intestato **per la proprietà 1/1** alla società in liquidazione giudiziale.

Ai fini della continuità catastale, il CTU precisa che il sub. 1 deriva dal Mapp. 250 del Fg. 22. Dall'elaborato peritale si evince altresì che *"la planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sono emerse difformità relative alla mancata rappresentazione:*

- delle porte di collegamento con gli immobili adiacenti nella parete tergale e laterale sinistra per chi accede al fabbricato dalla via Garigliano;
- della mancata rappresentazione dei lucernari.

La relazione di stima dell'esperto Geom. Valerio Da Riva evidenzia che

- nella visura catastale risulta erroneamente indicato il civico 7 anziché il corretto 7/A; la planimetria catastale riporta invece il corretto civico 7/A;
- non sono presenti beni comuni non censibili.

Confini: Via Garigliano, *** omissis ***, *** omissis ***, s.s.a.

1.3 Superficie

Dall'elaborato peritale risultano le seguenti superfici:

<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie lorda mq.</i>	<i>coefficiente</i>	<i>superficie commerciale mq.</i>
Terra	magazzino	610	1,00	610
Terra	uffici e servizi	24,00	0,50	12,00
Terra	Resede	7,50	0,10	0,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				622,75

1.4 Situazione Urbanistica

Dall'elaborato peritale si evince quanto segue:

il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967 ed è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- *Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art.31 L. n.47/85 Prot. 79169 n. ordine 30599 del 01/10/1986 rilasciata in data 07/04/1998 e ritirata in data 22/06/1998;*
- *Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°35925 del 10/06/2002 Busta n° 1691 per messa in comunicazione temporanea di tre unità immobiliari industriali, con fine lavori prot. 13988 del 05/05/2003;*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n°13815 del 23/01/2017 P.E. n°147/2017 per messa in comunicazione temporanea per esigenze lavorative di due immobili industriali; detta pratica risulta archiviata su istanza del richiedente;*
- *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n°11268 del 17/01/2018 P.E. n°121/2018 per chiusura di comunicazione interna temporanea fra due unità immobiliari.*

Dalla verifica dello stato attuale rispetto ai grafici allegati agli atti autorizzativi sopra elencati, il CTU della procedura Geom. Valerio Da Riva ha riscontrato le difformità sotto riportate:

- *lievi difformità delle dimensioni dei locali indicate all'interno del locale produttivo, nel w.c. ed ufficio (riferimento Condono edilizio n° ordine 30599 del 1986);*
- *non risultano indicati i lucernari (riferimento Condono edilizio n° ordine 30599 del 1986);*

- l'apertura di collegamento con il fabbricato adiacente (lato sinistro per chi accede dalla via Garigliano) non risulta rappresentata in nessun grafico allegato alle pratiche sopra elencate, occorrerà ripristinare il setto demolito;

- le dimensioni dell'apertura di collegamento temporanea realizzata e rappresentata nel grafico allegato alla pratica SCIA prot. n°35925 del 2002 non risultano conformi con l'allegato alla CILA prot. 11268 del 2018, anche questa porzione, comunicante con altro lotto della procedura, dovrà essere ripristinata mediante tamponamento della stessa in muratura.

L'esperto Geom. Valerio Da Riva dichiara altresì che

i) non è stato reperito certificato di agibilità;

ii) **il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, le opere murarie ed il relativo aggiornamento catastale può essere stimato in euro 9.000,00;**

iii) non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

1.5 Stato di occupazione

Dall'elaborato peritale si evince che l'immobile risulta in possesso della società proprietaria. Sono ad oggi in corso le opere di inventario e vendita/smaltimento dei beni mobili presenti nell'unità in esame, l'immobile sarà reso libero a carico della procedura ed è stato pertanto stimato come tale.

1.6 Provenienza

Alla società in liquidazione giudiziale, la proprietà del fabbricato industriale è pervenuta con atto di compravendita a rogito del Notaio in Prato Dott. Giancarlo Lo Schiavo in data 22 giugno 1984, Rep. N. 2667, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 20 luglio 1984 al n. 4081 Reg. Part.

1.7 Vincoli e servitù

Stando agli accertamenti del CTU della procedura Geom. Valerio Da Riva, non risultano vincoli nè servitù relativi alle consistenze del Lotto n. 3.

1.8 Iscrizioni

Sulla base della documentazione in atti, non risultano iscrizioni relative alle consistenze del Lotto n. 3.

1.9 Gravami

Dall'elaborato peritale risulta che sul Lotto n. 3 non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Stando agli accertamenti del CTU della procedura Geom. Valerio Da Riva, si rilevano le seguenti trascrizioni non pregiudizievoli (in quanto costituenti mera pubblicità notizia):

- decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Prato il 29 novembre 2017, trascritto a Prato il 3 gennaio 2018 al n. 73 reg. part., a favore della massa dei creditori del concordato n. 2/2017, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023 TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II. (LOTTO N. 3)

• sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Prato in data 21 marzo 2023 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2023 al n. 2961 Reg. Part., a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2. Stima del più probabile valore di mercato

Il perito della procedura Geom. Valerio Da Riva ha adottato il metodo definito *Market Comparison Approach* che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati dalle caratteristiche degli immobili di confronto e del cespite oggetto di stima, utilizzando *comparativi reali (atti di compravendita per immobili simili o assimilabili) nella stessa zona e con la stesse tipologia*. Dall'elaborato peritale risulta che:

- * il Prezzo Unitario è pari a **496,56 €/mq**;
- * la Superficie commerciale è quantificata in misura pari a **mq. 622,75**;
- * il Prezzo di mercato viene determinato pari a **€ 309.232,74** (€/mq 496,56 x mq 622,75). Da tale importo il CTU Geom. Valerio Da Riva detrae gli oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (stimati per € 9.000,00).

Secondo la relazione peritale, **il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile è pari ad € 309.232,74 - € 9.000,00 = € 300.232,74** che il CTU arrotonda in **€ 300.000,00 (euro trecentomila/00)**.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione delle consistenze immobiliari sopraindicate, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità, di vincoli od oneri, si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta e visionabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Si invita chiunque interessato a presentare offerta irrevocabile di acquisto alle condizioni di seguito esposte. La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss. alle condizioni di seguito riportate:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il esperimento di vendita:	10 DICEMBRE 2024 ore 10:00			
LOTTO 3				
Laboratorio artigiano posto in Prato, via Garigliano n. 7/A	valore peritale	PREZZO BASE	offerta minima	<i>rilancio minimo</i>
Foglio di Mappa 22, particella 250, subalterno 1	300.000,00	225.000,00	€ 168.750,00	€ 5.000,00
<i>Deposito cauzionale almeno il 10% del prezzo offerto</i>				
<i>Vendita soggetta ad IVA</i>				

L'offerta deve essere depositata entro le ore 10:00 del giorno 09 DICEMBRE 2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita) con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di avere sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sottoindicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se

l'offerta è pervenuta correttamente, il presentatore riceverà una e-mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato, il sistema invia una e-mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c.

a) deve essere depositata con modalità telematica secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche; deve contenere l'indicazione del lotto, del prezzo, del tempo e del modo del pagamento, l'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023 TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II. (LOTTO N. 3)

b) deve essere presentata entro le ore 10:00 del giorno 09 DICEMBRE 2024, ossia entro il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

c) deve indicare il prezzo offerto (in cifre e lettere), che non potrà essere inferiore ad **Euro € 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta/00)**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (si precisa che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato);

d) deve contenere l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, dei relativi allegati e del presente avviso di vendita;

e) deve indicare il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e del compenso spettante al delegato, che non può essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta (**termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali**). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della valutazione della migliore offerta;

f) è depositata dall'offerente o da persona diversa (presentatore). Il presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, ove diverso dall'offerente, deve essere **munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte** e può presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

1. la scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

2. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

3. **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona

da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15;

4. ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione, pari ad almeno il 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione LG 11_2023_LOTTO 3_IM") a favore del conto corrente della procedura presso ChiantiBanca BCC Filiale di Prato via F. Ferrucci n. 191 ed avente codice IBAN IT 33 W 08673 21500 000000909420, **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte ed al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente. **Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

5. ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml e pdf scaricata dal Portale dei Servizi Telematici dovrà essere allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno 10 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00 il Curatore delegato procederà, presso il proprio Studio sito in Prato al viale Montegrappa n. 306, previa apertura dei plichi telematici, all'esame e deliberazione sulle offerte presentate ed alla gara tra gli offerenti **con modalità telematica sincrona**.

Il giorno 10 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00 previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti.

Il giorno 10 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00 il Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali

modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, ove l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, ove l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara, **ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 5.000,00.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero - nel caso di mancata adesione alla gara - all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023 TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II. (LOTTO N. 3)

Laddove l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto.

In relazione all'art. 20 DM 32/2015 ove al comma 1 si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" (c.d. *spettatori*), il professionista delegato può autorizzare esclusivamente la partecipazione del **debitore**, dei **creditori** e di **eventuali comproprietari non eseguiti**.

Per quanto non espressamente indicato, si richiamano le vigenti norme di legge.

SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E COMPENSO PER L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

1. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento - in un termine **non superiore a 120 giorni** - del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione), degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese dell'attività del Professionista Delegato che il D.M. 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario medesimo. L'offerente potrà indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'identificazione della migliore offerta (come sopra segnalato). Il delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue. Salvo quanto disposto nei successivi paragrafi, l'aggiudicatario dovrà effettuare il relativo pagamento, tramite distinti bonifici, **sul conto corrente della procedura presso ChiantiBanca BCC Filiale di Prato via F. Ferrucci n. 191 ed avente codice IBAN IT 33 W 08673 21500 000000909420**, con evidenza della relativa causale, **entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

In caso di mancato pagamento entro il termine suindicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.

2. L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

3. L'aggiudicatario è tenuto a precisare nell'offerta l'eventuale ricorso - per il pagamento del saldo prezzo - ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

4. Per quanto applicabile alla presente vendita delegata, si precisa che, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché **entro 15 (quindici) giorni** dalla data di aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta ed in caso di richiesta ex art. 41 co. 4 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con istanza depositata in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - **l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura, quindi - in via esemplificativa - le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto corrente della procedura.** A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di ulteriore autorizzazione da parte del giudice**, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, **entro 10 giorni**, il proprio complessivo credito. Verificate la natura fondiaria del credito, la data d'iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito, **nei 10 giorni successivi** il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine. Ove, **nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, questi è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto corrente della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario: in tale ipotesi, resta difatti **necessaria l'autorizzazione del giudice alla distribuzione provvisoria**, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere costituendosi nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018).

5. Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 co. 2 c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo). Nello specifico, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta -, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Liquidazioni Giudiziali - L.G. n. 11/2023". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente dizione: *rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.*

PARTE TERZA – PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Pubblicità

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e planimetrie, sarà pubblicato a norma dell'art. 216 CC.II. sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sui siti internet facenti capo ad www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009). Un annuncio di vendita sarà pubblicato mediante il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

Visite all'immobile ed ulteriori informazioni

A norma dell'art. 216 comma 6 CC.II., gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) la richiesta di esaminare i beni in vendita, compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto della vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. L'esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023 TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II. (LOTTO N. 3)

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it, nonché presso lo Studio del Curatore Delegato Dott. LUCA SANTINI, sito in Prato al Viale Montegrappa n. 306 (III Piano), contattabile ai seguenti recapiti: tel. 0574596032, e-mail: lucasantini@tiscalinet.it, PEC: lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it.

Condizioni di vendita ed informazioni di carattere generale

1. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore della procedura Geom. Valerio Da Riva, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto predetto.
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 codice civile) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto così come meglio descritto nella relazione peritale in atti. Si invitano pertanto gli interessati a visionare attentamente la perizia di stima ed i relativi allegati.
3. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) 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 dei beni.
5. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
6. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
7. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del Curatore.
8. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Curatore secondo la normativa

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023 TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II. (LOTTO N. 3)

vigente.

9. La consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà al deposito del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice Delegato.
10. La vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data del trasferimento.
11. Gli oneri fiscali così come tutte le spese sopra indicate derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
12. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.
13. Tutte le notizie inerenti i beni immobili, seppure non richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni posti in vendita e della relativa documentazione.
14. La partecipazione alla presente procedura competitiva di vendita presuppone la conoscenza integrale della connessa normativa vigente, l'accettazione incondizionata della perizia (e dei rispettivi allegati) nonché del presente avviso, documenti che potranno essere consultati sui citati siti internet ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Curatore sito in Prato al Viale Montegrappa n. 306 (III Piano), contattabile ai seguenti recapiti: tel. 0574 596032, e-mail: lucantini@tiscalinet.it, PEC: lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it.
15. Nell'esclusivo interesse del ceto creditorio viene fatta riserva del diritto incondizionato di aggiudicare il bene immobile, di sospendere le operazioni di vendita, di dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dal bando di gara e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni, ovvero impedire il perfezionamento della vendita a termini dell'art. 217 CC.II.
16. 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 alcun obbligo di alienazione o impegno nei confronti di eventuali offerenti, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, né alcun diritto a qualsiasi titolo in favore di terzi, a carico della procedura.
17. 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 avviso.
18. Qualsiasi controversia inerente il presente avviso o la successiva fase di vendita sarà di esclusiva competenza del Foro di Prato.
19. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come indicato nel suesteso avviso.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. N. 11/2023 TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 3 CC.II. (LOTTO N. 3)

20. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Prato, 6 Settembre 2024

Il Curatore

Dott. Luca Santini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Santini', with a stylized flourish at the end.