

**TRIBUNALE CIVILE DI PRATO**

Liquidazione Giudiziale R.L.G. n. 24/2023

Giudice Delegato: Dr. Enrico Capanna

Curatore: Dott.ssa Silvia Rogai

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

**DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 24/2023**

TRIBUNALE DI PRATO

\*\*\*

Nel quadro delle attività svolte dalla Liquidazione Giudiziale R.L.G. n. 24/2023 - Tribunale di Prato (di seguito la "**Procedura**"), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente avviso di vendita (di seguito "**Avviso di vendita**") regola le attività volte all'alienazione degli immobili di seguito elencati.

**LOTTO 1**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, privo di ascensore, sito in Prato (PO), località Tobbiana, via per Iolo n. 6/D, precisamente, l'appartamento contraddistinto dal numero di interno



"1", posto al piano primo e raggiungibile tramite scale interne condominiali, con accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano, composto da ingresso, cinque vani principali (soggiorno, sala da pranzo, tre camere da letto), cucinotto, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno zona notte, due balconi posti l'uno sul fronte e l'altro sul tergo della costruzione, quest'ultimo in parte delimitato da elementi in alluminio e vetro che formano una veranda non legittima (di seguito l'"Immobile").

L'appartamento è dotato, tra gli altri, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano (del quale rimangono esclusi dalla vendita il copri-caldaia e i radiatori in alluminio), e di impianto di climatizzazione (del quale rimangono esclusi dalla vendita gli split interni e le unità moto condensanti esterne).



Risultano inoltre esclusi dalla vendita le tende esterne da sole e da acqua, mobilia e porte interne (in legno e a vetri, inclusa porta della doccia), coprilavatrice, impianto di allarme (restando la sola predisposizione).

L'Immobile si estende per una superficie lorda di circa 137 (centotrentasette) mq, e consiste di complessivi vani 6,5 (sei virgola cinque) catastali e

di 117 (centodiciassette) mq di superficie catastale escluse aree scoperte e di 123 (centoventitre) mq di superficie catastale totale.

**Stato di manutenzione e conservazione:** lo stato di manutenzione generale del fabbricato in cui si trova l'Immobile, anche se non di recente costruzione, è buono.

**Stato occupazionale:** dalla relazione del CTU si evince che al momento del sopralluogo l'Immobile risultava occupato dal proprietario. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 147, comma 2, CCII, il Giudice delegato ordinerà la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile al curatore.

**Stato catastale:** Al C.F. del Comune di Prato - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per frazionamento fusione e variazione di classamento reg.ta al n. 51470.1/1989 del 28 aprile 1989 in atti dal 13 dicembre 2001 (Prat. n. 123908) e successiva variazione per ampliamento, frazionamento e fusione reg.ta al n. 51470.1/1989 del 28 aprile 1989 in atti dal 15 dicembre 2003 (Prat. n. P00111733) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 72 - Mapp. 435 - sub. 6** - via per Iolo, n. 6, p. 1 - Cat. A/3 -

Cl. 3 - Cons. vani 6,5 - Sup. Cat. totale mq. 123 -  
R.C. euro 587,47 (notifica in corso con protocollo  
n. P00091841 del 24 luglio 2009 - D.M. 701/94).

Quanto alle parti comuni, dalla CTU si evince che  
sono beni comuni non censibili:

- il vano scala ed il resede, distinti in **Fg. 72 -  
Mapp. 435 - sub. 512**, comuni a tutti i subalterni  
del Mapp. 435 del Fg. 72;

- lo spazio di manovra, distinto in **Fg. 72 - Mapp.  
435 - sub. 517**, comune a tutti i subalterni dei  
Mapp.li 435 e 1019 (sebbene non espressamente speci-  
ficato nell'elaborato planimetrico).

**Conformità catastale.** Dalla relazione del C.T.U. si  
rileva:

- che la planimetria risulta conforme allo stato dei  
luoghi, fatta eccezione per alcune lievi modifiche  
interne all'appartamento che non inficiano i dati  
censuari dell'immobile;

- che la rappresentazione grafica della mappa cata-  
stale del Mapp. 435 del Fg. 72 è coerente con lo  
stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico  
al C.T. del Comune di Prato a Partita 1 come "aree  
di enti urbani e promiscui".



**A.P.E.**: Dalle ricerche effettuate dal C.T.U. l'Immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

**Stato urbanistico**: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che:

\* l'edificio in cui si trova l'Immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di Licenza Edilizia prot. n° 18024 del 16 settembre 1960, rilasciata in data 25 ottobre 1960 e successiva Licenza Edilizia per variante in corso d'opera prot. n° 25738 del 22 dicembre 1961 (Busta n° 579/61), rilasciata in data 31 marzo 1962;

\* altra porzione dell'edificio principale, che tuttavia non interessa l'Immobile, è stato oggetto di ampliamento in forza di Licenza Edilizia prot. n° 15822 del 25 giugno 1968 (Busta n° 1058/68), rilasciata in data 12 marzo 1969;

\* successivamente, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- domanda di concessione in sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85, n. 76705 P.G. del 30 settembre 1986, N. Ordine 26737, riguardante il fabbricato accessorio tergale, rilasciata in data 20 gennaio 1998;

- domanda di concessione in sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85, n. 36268 P.G. del 30 aprile 1986, N. Ordine 16552, riguardante l'Immobile, ancora giacente presso il Comune di Prato, per la quale potrebbe essere inoltrata istanza di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, previo completamento della documentazione tecnica, essendo comunque l'oblazione interamente versata (Bollettino Postale di L. 494.000, versato il 29 aprile 1986, n° 182, Ufficio Prato Succ. 1, e Bollettino Postale di L. 115.000, versato il 30 aprile 1986, n° 715, Ufficio Prato Succ. 1);

- Relazione tecnica, ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85, prot. n° 45686 del 20 ottobre 1989 - per l'Immobile;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 33935 del 25 maggio 2005 (P.E. 1544/05) - per ristrutturazione e frazionamento del fabbricato accessorio tergale;

- Variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 45 del R.E., prot. 68189 del 9 ottobre 2006 (P.E. 3209/06), riferita alla DIA di cui sopra;

- Dichiarazione di abitabilità rilasciata per l'Immobile in data 8 maggio 1963, a seguito di istanza del 30 ottobre 1964, prot. n. 22086, inserita del

registro dei permessi di abitabilità in data 8 maggio 1963 al n. 87.

**Conformità urbanistica.** Il CTU riferisce nella relazione tecnica che dal confronto tra l'elaborato grafico dell'ultimo atto abilitativo depositato, precisamente i grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1961, ed i rilievi condotti sul posto, emergono:

- una diversa altezza del piano primo, oltre a lievi modifiche interne e di prospetto, che però risulterebbero sanate qualora venisse completata la pratica di concessione in sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85, n. 36268, P.G. del 30 aprile 1986, N. Ordine 16552, anche con nuovi grafici di rilievo;
- l'illegittimità della chiusura a veranda del terrazzo tergale.

Secondo la perizia del CTU gli immobili sono da ritenersi normalmente commerciabili e regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle condizioni di cui sopra.

Si precisa che i costi per presentare l'istanza di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. 36268, P.G. del 30 aprile 1986, N. Ordine 16552, e per smontare e smaltire la veranda costruita sul terrazzo tergale, nelle misure stimate dal CTU o quali esse siano, **rimarranno interamente a carico**

dell'aggiudicatario, il quale nulla potrà pretendere dalla Procedura a nessun titolo, essendosi espressamente tenuto conto di tutto ciò nella elaborazione del "PREZZO BASE D'ASTA".

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 141.600,00.**

**OFFERTA MINIMA: EURO 106.200.**

**OFFERTA IN AUMENTO: EURO 3.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14 gennaio 2025 ore 12.00;**

**ESAME OFFERTE: 15 gennaio 2025 ore 12;**

**TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA PROPORZIONALE; IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA.**

**NOTAIO DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: DR. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato, viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10 - fax. 0574/511942 -mail fdambrosi@notariato.it.**

L'Immobile oggetto di vendita è meglio e più esattamente descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono richiamati - nella Perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dello stesso e della sua situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale e consultabile presso:



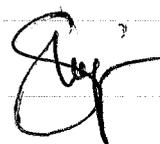


nale di Prato); nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'esame delle offerte e la vendita senza incanto verranno effettuate dal Notaio Banditore, delegato dalla Procedura, dott. Francesco D'Ambrosi (di seguito il "**Notaio Banditore**"), presso il suo studio in Prato al viale della Repubblica n. 276, piano 2°, tel. 0574/574609-574610, fax 0574/511942, email: [fdambrosi@notariato.it](mailto:fdambrosi@notariato.it) - con modalità telematica sincrona tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica - **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** - di quanto meglio individuato nella Perizia di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, alle seguenti

**CONDIZIONI E MODALITÀ.**

- 1) Giudice delegato: dott. Enrico Capanna.
- 2) Curatore della Liquidazione Giudiziale: dott.ssa Silvia Rogai, con studio in Prato (PO) via Pier della Francesca n. 39 - tel. 0574/574329 - email: [s.rogai@tempestinieassociati.it](mailto:s.rogai@tempestinieassociati.it) - PEC: [silvia.rogai@pec.it](mailto:silvia.rogai@pec.it).
- 3) Notaio Banditore: Francesco D'Ambrosi, con studio in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 - tel.



0574/574609 - email: fdambrosi@notariato.it - PEC:  
francesco.dambrosi@postacertificata.notariato.it.

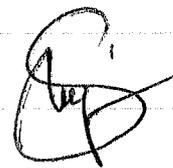
4) Gestore della vendita telematica: Astalegale.net  
spa, a mezzo della piattaforma www.spazioaste.it.

5) La vendita avverrà in un **UNICO LOTTO**.

6) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare  
**le offerte - esclusivamente entro le ore 12.00 del**  
**giorno 14 gennaio 2025 (giorno precedente l'esame**  
**delle offerte)** - personalmente o tramite un presen-

tatore con le modalità ed i contenuti previsti dagli  
artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della  
Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 attraverso il  
Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte  
dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del  
tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento  
utile alla valutazione delle stesse. Nello specifi-  
co, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo  
web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile  
tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente  
all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del  
gestore della vendita telematica che permette la  
compilazione guidata dell'offerta per partecipare  
all'esperimento di vendita.

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 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

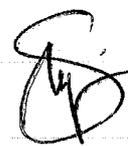
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5° D.M. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 comma 4° e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente ope-



rativa quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4° D.M.32/2015).

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 sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere costituite in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato o avesse una diversa estensione. Il file con estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale delle Vendute Pubbliche trasmette al presentatore, ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di



accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (Si veda il passo 6 del Manuale Utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e, pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Tuttavia come disposto dall'art. 14 c. 1° del D.M. 32/2015: "*L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia*".



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

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

8) **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più pos-

sibile 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.

**9) L'offerta** di acquisto deve recare il **contenuto** di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, precisamente:

**a-** cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza o domicilio (precisandosi che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria);

**b-** **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;

**c-** **l'anno ed il numero del ruolo generale** della procedura;

**d-** il numero o altro dato identificativo del **lotto**;

**e-** l'indicazione del **referente** della procedura;

**f-** la **data e l'ora** fissata per l'inizio delle **operazioni di vendita**;

**g-** **il prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'"OFFERTA MINIMA" indicata nell'Avviso di vendita



e, comunque, ai sensi dell'articolo 217 del D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (di seguito "**CCII**"), non potrà essere inferiore di oltre un quarto [25% (venticinque per cento)] del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

**h-** l'importo versato a titolo di **cauzione**, il quale non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

**i-** la data, l'orario ed il numero di CRO o TRN del **bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;

**l-** il **codice IBAN del conto** sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**m-** l'indirizzo della **casella di posta elettronica certificata** o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

**n-** indirizzo mail - PEO e PEC - e **recapito di telefonia mobile** per ricevere le comunicazioni previste.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori previa au-



torizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA ed i dati anagrafici di cui sopra - ad eccezione dello stato civile - del legale rappresentante.

**10)** All'offerta dovranno essere allegati, secondo quanto previsto dal citato D.M. 32/2015:

**a-** scansione di documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

Se l'offerente è straniero (non appartenente alla UE) residente in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, se l'offerente è straniero non residente, 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; inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° D.M. 32/2015.

**b-** Se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della Legge 20 maggio 2016, n. 76, dovrà essere prodotta dichiarazione dell'offerente circa lo stato civile ed il regime patrimoniale e se in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno altresì essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero dell'altra parte dell'unione civile; in tal caso, ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge ovvero l'altra parte dell'unione civile renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., producendola in allegato all'offerta.

**c-** Se l'offerente è minorenne dovranno essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

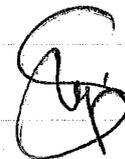


**d-** Se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice competente.

**e-** Se l'offerente è società o persona giuridica, dovrà essere prodotta copia del documento (ad esempio, certificato del Registro Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

**f-** Se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere prodotta copia anche per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta digitalmente, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In tale ultimo caso - offerta formulata da più persone - nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei di-



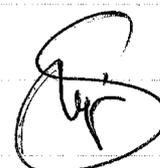
ritti che ciascuno intende acquistare.

**g-** Se l'offerta è formulata dal c.d. "presentatore"

(figura prevista dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto - diverso dall'offerente - che compila ed eventualmente firma l'offerta digitale prima di presentarla) dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata ad esso dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. Si precisa che il presentatore, ove diverso dall'offerente, potrà 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.

**Non sarà possibile intestare gli Immobili a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;**

**h-** ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00; il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14\\_1.wp.](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp.), sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). In caso di



mancata aggiudicazione il bollo non viene restituito. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

**i-** ricevuta del pagamento della cauzione; la cauzione - non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e, limitatamente al LOTTO 2, non inferiore inoltre ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) - dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione - procedura L.G. n. 24/2023") eseguito sul conto corrente della Procedura, intestato **"TEXLANDA DI MARI ANGELO & C. SAS"** - **IBAN: IT 56 E 08673 21500 00000 0910911-** almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'esame delle offerte, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte al fine di effettuare controllo - oltre che della formale correttezza del numero CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul detto conto corrente.

**Il controllo delle cauzioni sarà effettuato dal Curatore della Liquidazione giudiziale.**

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura alla scadenza del termine per pre-

sentare le offerte, l'offerta sarà esclusa;

l- 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 dell'offerente;

m- l'eventuale richiesta di fruire di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

**11)** L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l'esame delle offerte.

**12)** L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti avverrà a cura del Notaio Banditore con modalità telematiche.

Qualora si proceda alla **gara** tra gli offerenti, ovvero tra gli offerenti ed il Proponente, 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. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno

no tempestivamente comunicate dal Notaio Banditore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

13) L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete.

**Nel presente Avviso di vendita, da pubblicarsi ad opera del Curatore, sarà precisato il "PREZZO BASE D'ASTA" - l'eventuale "OFFERTA MINIMA" - e la "OFFERTA IN AUMENTO".**

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

**a- nel caso di una o più offerte segrete valide:** si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta avendo quale base di offerta il maggiore tra i prezzi offerti. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'Avviso di vendita. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Banditore. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara ovvero



all'ultima offerta in aumento valida il Notaio Banditore aggiudicherà provvisoriamente il lotto in favore del miglior offerente, salva l'applicazione dell'art. 217 CCII.

c- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima, salva l'applicazione dell'art. 217 CCII.

14) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

15) In relazione ai c.d. "spettatori" - figura diversa dal giudice, dal referente della procedura e dal cancelliere che ai sensi dell'art. 20, comma 1°, D.M. 32/2015 prende parte con modalità telematiche alle operazioni di vendita - si precisa che saranno ammessi solamente coloro che alla data della domanda risulteranno muniti di **espressa autorizzazione** rilasciata in tal senso dal Giudice delegato.

16) All'esito della gara, il Notaio Banditore procederà all'aggiudicazione provvisoria stilando apposito verbale ed il Curatore procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente**

corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto); agli **offerenti non presenti** - i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione dell'art. 580 comma 2° c.p.c., la cauzione verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

**17) Non sarà possibile intestare il LOTTO aggiudicato a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.**

Ove l'offerta sia stata presentata da **procuratore legale/avvocato per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579 comma 2° c.p.c. e lo stesso sia rimasto aggiudicatario, questi dovrà dichiarare al Notaio delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data precedente all'esame delle offerte. In mancanza il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.



**18)** Il Notaio Banditore redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: della presenza di offerte segrete di acquisto, della loro tempestività e della conformità delle offerte alle prescrizioni

dell'Avviso di vendita, dello svolgimento delle operazioni di esame delle offerte, dell'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione provvisoria o meno. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura del Curatore a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. al domicilio eletto. Tutte le imposte, i tributi e/o i diritti ed onorari inerenti i verbali notarili delle operazioni di asta, nonché delle eventuali operazioni di gara tra aggiudicatario provvisorio ed offerente in aumento di cui meglio al successivo punto 20), saranno interamente a carico dell'aggiudicatario definitivo.

**19)** Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **120 (centoventi) giorni** successivi alla data dell'esame delle offerte.

**20)** Il Curatore informerà il Giudice delegato ed il Comitato dei creditori dell'esito della vendita ai sensi dell'articolo 216 CCII.

È riservato alla **discrezionalità del Giudice delegato** l'esercizio dei poteri di cui all'articolo 217 CCII, precisamente:

a- ricorrendo gravi e giustificati motivi, può sospendere in qualsiasi momento le operazioni di vendita;

b- può impedire il perfezionamento della vendita quando ritenga che il prezzo di aggiudicazione sia notevolmente inferiore rispetto a quello ritenuto congruo. Ricorre tale ipotesi quando l'aggiudicazione provvisoria è avvenuta ad un importo inferiore al "PREZZO BASE D'ASTA" (ma superiore all'"OFFERTA MINIMA") indicato nell'Avviso di vendita.

Gli interessati possono fare pervenire un'offerta cartacea di acquisto, migliorativa per un importo non inferiore al "PREZZO BASE D'ASTA" indicato come innanzi, presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, entro e non oltre le ore 12 (dodici) del settimo giorno successivo a quello dell'esame delle offerte:

- mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276;

- mediante deposito "a mano" - anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da



fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente - presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del sesto giorno successivo a quello dell'esame delle offerte, e dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del settimo ed ultimo giorno successivo a quello dell'esame delle offerte.

Tale offerta, redatta in bollo, a pena di invalidità dovrà avere il contenuto e gli allegati tassativamente indicati ai precedenti punti 9) e 10).

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi **perentori**. **Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta migliorativa. Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente.**

L'offerta in formato cartaceo deve essere inserita in una busta che, a pena di esclusione, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta migliorativa per la vendita del 15 gennaio 2025 - Liquidazione Giudiziale n. 24/2023 - Tribunale di Prato". Resterà a cura del Notaio ricevente apporre sulla busta l'orario di deposito dell'offerta, il nome di

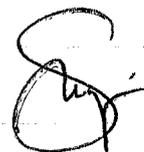


chi deposita materialmente l'offerta, nonché informare tempestivamente il Curatore.

Nella fattispecie di cui alla lettera a), il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova procedura competitiva, predisporrà e pubblicherà nuovo Avviso di vendita.

Nella fattispecie di cui alla lettera b), il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere ad una gara aperta all'aggiudicatario provvisorio ed al nuovo offerente in aumento, che avrà quale prezzo base d'asta il prezzo offerto in aumento. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento. In caso di autorizzazione a procedere con la gara in aumento, ai sensi dell'articolo 216, comma 4, CCII le modalità di svolgimento della nuova gara potranno essere telematiche o tradizionali, secondo quanto verrà disposto dagli organi della Procedura, e verranno comunicate all'aggiudicatario provvisorio ed al nuovo offerente in aumento, insieme alla data, all'orario ed al luogo di svolgimento.

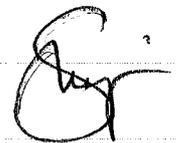
**21)** In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio



Banditore dr. Francesco D'Ambrosi entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'autorizzazione/nulla osta degli organi della Procedura alla stipula, **previa convocazione scritta inviata dalla Procedura medesima all'aggiudicatario, esclusivamente ai recapiti indicati in offerta (punto 9) lett. a- ed n-) ed a propria scelta discrezionale, almeno 10 (dieci) giorni prima.** Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione dell'aggiudicazione disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 CCII), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 19. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale. In tal caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta per importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

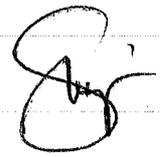


**22)** Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "TEXLANDA DI MARI ANGELO & C. SAS" da consegnare nelle mani del Curatore ovvero mediante esibizione di ricevuta di bonifico bancario - confermato dalla banca incaricata - contenente il numero CRO sul c/c bancario intrattenuto dalla Procedura, quale innanzi indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo di cauzione. Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto di credito mutuante secondo le modalità indicate dal Notaio Banditore. Gli aggiudicatari sono impegnati a non avvalersi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L. 27 dicembre 2013 n. 147.



**23)** L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura competitiva di vendita ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esau-

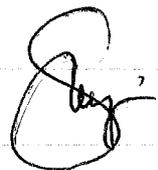
stivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, verbali di vendita, oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla predisposizione di tale Avviso di vendita, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione. Sono a carico dell'aggiudicatario altresì gli eventuali oneri condominiali arretrati e gli oneri relativi al Consorzio di bonifica arretrati. Sono a carico della Procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Gli onorari ed i compensi notarili complessivi a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in base al prezzo di aggiudicazione e si intendono espressamente accettati con la presentazione dell'offerta, insieme al restante contenuto dell'Avviso di vendita; essi attengono alle seguenti fasi delegate al Notaio: (i) attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita; (ii) attività svolta successivamente alla redazione



dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione e  
(iii) attività svolte nel corso della fase di tra-  
sferimento della proprietà.

**24)** La presentazione dell'offerta **presuppone**  
**l'effettiva conoscenza** di quanto riportato nella  
consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri  
documenti messi a disposizione dalla Procedura,  
nell'Avviso di vendita ed implica **accettazione in-**  
**condizionata e senza riserve** di detti atti e docu-  
menti, nonché di tutte le condizioni di vendita e  
dello stato complessivo degli Immobili.

La vendita degli Immobili in oggetto avverrà a corpo  
e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in  
cui essi si trovano al momento della consegna, anche  
in riferimento alla L. 47/1985 ed al D.P.R.  
380/2001, con tutte le relative accessioni e perti-  
nenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti  
in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e  
passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi,  
anche se non risultanti dalla relazione tecnica re-  
datta dall'esperto a ciò designato, alla quale, co-  
munque, si fa espresso richiamo per una dettagliata  
esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione  
degli Immobili in questo atto e nella relazione tec-  
nica ha funzione esclusivamente commerciale; even-



tuali differenze di misura, vizi, mancanza di qualità, difformità od oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli catastali, urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura - non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base; la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.. Nel contratto di compravendita l'acquirente/aggiudicatario darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per vizi.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza sono ad esclusivo carico dell'acquirente/aggiudicatario, il quale, ove ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui agli artt. 40 della L. 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

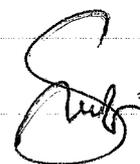
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a cursive name.

Gli Immobili saranno liberati da formalità pregiudizievoli con decreto del Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita ed incamerato il prezzo, ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII.

25) Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di **sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita degli Immobili**, anche ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, in qualsiasi momento e fino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà.

26) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. D.lgs. 58/1998; esso non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

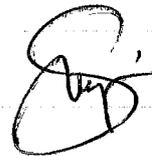
27) Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'Immobile e di tutta la documentazione inerente la Procedura. L'offerente, in ogni caso, ha l'onere di prendere visione del Piano Operativo vigente nel



Comune dove è ubicato l'Immobile e di effettuare per suo conto le visure ed i controlli ipotecari, catastali ed urbanistici, nulla potendo chiedere alla Procedura per eventuali omissioni od inesattezze della documentazione di vendita e di questo Avviso di vendita.

L'Immobile può essere visionato previa richiesta da formulare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. La visita sarà confermata dalla Procedura.

**28)** La documentazione inerente alla procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Curatore della Liquidazione Giudiziale, dott.ssa Silvia Rogai, con studio in Prato (PO) via Pier della Francesca n. 39 - tel. 0574/574329 - email: s.rogai@tempestinieassociati.it - PEC: silvia.rogai@pec.it, lo studio del Notaio Banditore, Francesco D'Ambrosi, con studio in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609 - email: fdambrosi@notariato.it - PEC: francesco.dambrosi@postacertificata.notariato.it, nonché sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e la sua campagna Social Media marketing ([asteimmobili.it](http://asteimmobili.it), Portale Aste, [Publicomonline.it](http://Publicomonline.it), Spazio Aste, Tribunale di Prato).



**29)** Qualora una delle clausole del presente Avviso di vendita sia dichiarata o sia da considerarsi invalida e/o inefficace le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

**30)** L'accesso ai dati dell'Immobile è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte gli offerenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta. L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della Procedura o confliggere con gli stessi.

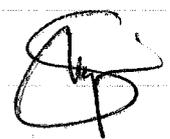


31) Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.

32) Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si informa che:

- i concorrenti che intendano partecipare alla gara sono necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della Procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale del concorrente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica nonché le coordinate bancarie;

- la Procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione; il trattamen-



to dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;

- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;

- la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e dal Codice di Procedura Civile;

- i dati personali raccolti dai competenti organi della Procedura potranno essere resi noti agli altri organi della Procedura ed ai concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;

- il diritto alla cancellazione dei dati personali raccolti dalla Procedura è soggetto ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cancellazione dei dati personali non sarà possibile in tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia necessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto dal diritto dell'Unione Europea o dello Stato membro cui è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare



del trattamento ed infine allorché il trattamento  
sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico  
interesse;

- la presentazione di un'offerta - implicando la  
presa visione del presente Avviso di vendita - vale  
quale consenso al trattamento dei dati personali per  
le spiegate finalità;

- il titolare del trattamento dei dati personali è  
il Curatore.

Prato, 19 settembre 2024

Il Curatore

Dott.ssa Silvia Rogai

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silvia Rogai', with a long horizontal flourish extending to the right.