

**TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 27/2019

GIUDICE DELEGA: DOTT. ENRICO CAPANNA

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. STEFANO PAPI

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dottoressa LAURA BIAGIOLI, Notaio in Prato, con studio in Via F. Ferrucci n. 203/c (telefono n. 0574592532 – mail: studio@notaiobiagioli.it) delegata dal Giudice Delegato dell'intestato Tribunale nel **FALLIMENTO N. 27/2019** secondo le norme del codice di procedura civile con ordinanza emessa il 16 marzo 2021

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno **3 APRILE 2025 alle ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito "www.spazioaste.it" gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti beni:

LOTTO 2 - Piena proprietà un rudere di un ex edificio agricolo, un tempo utilizzato come stalla/fienile posto in Comune di Dicomano (FI), fraz. Corella, loc. Palagetta, in adiacenza al civico 102 della strada denominata fraz. Corella, con annesso piccolo resede. Il bene in oggetto risulta avere un'impronta di circa mq. 26 con sviluppo ad un piano oltre seminterrato mentre il resede di pertinenza ha una superficie catastale di mq. 75. A detto fabbricato si accede attraverso una servitù di passo sulla corte rappresentata al Catasto Terreni dalle particelle 112 e 105 del foglio di mappa 11.

Al catasto fabbricati del Comune di Dicomano quanto sopra descritto risulta censito nel **foglio di mappa 11**, rappresentato dalla **particella 304, subalterno 2**, categoria F/2, unità collabente priva di rendita. Gli identificativi catastali lì, come il censimento e l'intestazione sono conformi allo stato di fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

Viene dato atto che detto lotto 2 è di titolarità della società fallita per la quota di ½ e che il curatore fallimentare è stato autorizzato alla cessione della piena proprietà del bene secondo le norme del codice di procedura civile dal G.D. in data 28 luglio 2020.

A tal fine il terzo comproprietario non fallito ha rilasciato al curatore fallimentare procura speciale irrevocabile, affinché detto curatore, in suo nome, vece, conto ed interesse abbia a vendere all'aggiudicatario di detto lotto la propria quota.

SITUAZIONE URBANISTICA: Ai sensi della Legge 47/85 art. 40 si precisa che l'ultimazione del fabbricato (oggi rudere) è precedente al 1° settembre 1967 e che successivamente non ha subito modifiche.

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 si dà atto che per i beni in oggetto **non** è necessario l'attestato di prestazione energetica.

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO.

PREZZO BASE: Euro 5.625,00

OFFERTA MINIMA Euro 4.219,00

Offerta in aumento in caso di gara euro 1.000,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le attività che norma dell'art. 571 cpc e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno eseguite dal professionista delegato, dott.ssa LAURA BIAGIOLI, con modalità telematiche, come di seguito indicato:

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta, esclusivamente con modalità telematica le offerte di acquisto di cui all'art. 571 cpc**, con le modalità ed i contenuti di cui agli articolo 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- nell'ipotesi di persone coniugate, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia;
- qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 del Codice Civile;
- il numero della procedura e del lotto;
- **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del presente avviso di vendita. La partecipazione all'asta comporterà, comunque, piena accettazione di detti documenti;**
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- in caso di offerta in nome e conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, 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 inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di aver 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 e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo 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: ***offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it*** e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. **Pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

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 il termine fissato.

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

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

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

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;
- **la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00.** Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione;
- **la ricevuta di pagamento della cauzione.** La cauzione, che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione" e

senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul c/c della procedura presso BPER BANCA SPA Filiale di Prato – IBAN: IT 98 R 05387 21502 000035202945 **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

- 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;

- **procura notarile**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, **rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta** nel caso in cui:

1) l'offerente si serva di un presentatore;

2) nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15;

3) nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 cpc (quest'ultima effettuata da solo da un avvocato).

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 cpc dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'ordinanza di delega e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. **presentatore**.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D. M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, **si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente**, possa 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, la sottoscritta provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).

Il curatore fallimentare provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Il professionista delegato in data 3 APRILE 2025 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; 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 in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alta con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 2 lettera f del D.M. 32/2015 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 si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del 1° esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il 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 se 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 valide: si procedere alla 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 all'importo sopra indicato.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare tale offerta, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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, o in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero l'offerta più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Qualora l'offerta più alta o 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 all'unico offerente.

All'esito della gara, il curatore procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazioni di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche, previa autorizzazione del sottoscritto delegato, esclusivamente il debitore, i creditori, gli eventuali comproprietari non falliti (c.d. spettatori).

Nell'ipotesi di **procuratore legale**, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Assistenza gara telematica: Help-desk astalegale.net attivo nei seguenti orari: 9.00-13.00 e 14.00-18.00 al numero 848.780013 – mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

CONDIZIONI DI VENDITA

1- gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano, , con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, onerata altresì la parte aggiudicataria ad ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

La vendita è 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate 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 del bene.

Per ogni altra informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica si rimanda alla relazione di stima agli atti.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, Legge 47/85 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e segg. Del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura ad eccezione delle formalità innanzi indicate.

La curatela non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008).

2- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso;

3 - Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, nonché le spese, tasse ed imposte inerenti il decreto di trasferimento di cui sarà parola in seguito dovranno essere versati alla procedura fallimentare entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario. Le coordinate bancarie sono quelle indicate per il versamento della cauzione.

In caso di mancato versamento degli importi suddetti entro il predetto termine trova applicazione l'art. 587 c.p.c. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione).

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 stesse modalità sopra indicate.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4- Il trasferimento del bene avverrà successivamente al saldo prezzo di aggiudicazione con le seguenti modalità:

- **quanto alla quota pari ad $\frac{1}{2}$ di titolarità della società fallita**, mediante decreto di trasferimento a cura del Giudice Delegato. Tutte le spese, tasse ed imposte inerenti detto decreto di trasferimento (escluso solo le imposte e tasse per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati dal medesimo come indicato nel precedente punto 3;

- **quanto alla restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ di titolarità del terzo non fallito**, mediante atto notarile ai miei rogiti da stipularsi successivamente all'emissione del suddetto decreto di trasferimento. Le imposte e tasse nonché i compensi notarili relativi a detto atto di trasferimento sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ed andranno corrisposti direttamente al Notaio al massimo al momento della stipula del contratto.

5- per quanto non espressamente qui indicato di rinvia alle norme di legge ed all'ordinanza di delega;

6- **curatore fallimentare: Dott. Stefano Papi**, con studio in Prato, viale A. De Gasperi n. 41, telefono 0574593769 – e-mail: spapi@papieassociati.it.

Si invitano gli interessati – previo appuntamento con il curatore fallimentare, ad effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con 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.

7 – la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

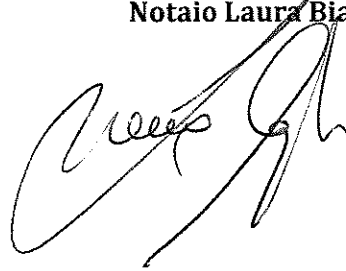
8 – il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc.. Inoltre l'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza ed alla perizia di stima, sarà

pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito internet www.astalegale.net.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi ha interesse dal delegato Notaio Laura Biagioli, e/o dal suddetto curatore fallimentare nonché attraverso i suddetti siti internet.

Prato, lì 5 dicembre 2025

Notaio Laura Biagioli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laura Biagioli', written in a cursive style.

