

TRIBUNALE DI PRATO
FALLIMENTO N.38/2021 - R.F. “NOFERINI S.R.L.”
Via Don Minzoni n.17 – 50041 CALENZANO (FI)
Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna
Curatore: dr. Fabrizio Zaccagnini

*** ** ***

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Zaccagnini, commercialista con studio in Prato (PO), viale Montegrappa n.220/g, tel.0574/571703, fax 0574/571703, e-mail: fabrizio.zaccagnini@studiozaccagnini.it, indirizzo pec: fabriziozaccagnini@legalmail.it, nella qualità di curatore del Fallimento in epigrafe

AVVISA

che il giorno **09 SETTEMBRE 2026, ore 10,30** mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.a., procederà alla **VENDITA SINCRONA TELEMATICA** (ossia esclusivamente con modalità telematica) dei beni immobili in calce descritti, alle seguenti condizioni e modalità:

MODALITA' VENDITA TELEMATICA

- 1) La vendita avverrà in **LOTTO UNICO**.
- 2) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con **modalità telematica** le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'asta, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

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, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.)

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

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. n.32 del 26.02.2015: *"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"*.

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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c.. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta di acquisto dovrà contenere (art.12 d.m. 26.02.2015, n.32):

a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa 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), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, 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 fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

b) Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

- c) La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e **comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita** ovvero in quello eventualmente ridotto dal curatore in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- e) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non** potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

- Scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (sedici/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 (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito;
- Ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **"versamento cauzione"** e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente intestato a **"CURATELA FALLIMENTO NOFERINI S.R.L."** presso Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. – Filiale di Prato, via F. Ferrucci n.191 – IBAN: **IT54D0867321500000000434799** **almeno 5 (cinque) 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/TRN – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la

cauzione non risulterà 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. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

- Procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta cosiddetta 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;

3) 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 digitalmente 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, il curatore provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento (N.B: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

- 4) Soltanto il Gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;
- 5) Il curatore procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;
- 6) Il curatore 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;
- 7) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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 di vendita il giorno fissato per la vendita;
- 8) 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. 23.02.2015, n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;
- 9) La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuata con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato:
- a) 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, essa è senz'altro accolta.
- Nel corso del primo 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, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il curatore 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 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.

b) In caso di pluralità di offerte valide: 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 **3 (tre) minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, 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 tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se 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;

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

12) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al curatore, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

13) 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 curatore mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n.38/2021 Tribunale di Prato"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

14) All'esito della gara il curatore comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale.net, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal curatore, che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

15) In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 laddove il comma 1 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**, dispone che il curatore autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore e dei creditori**;

16) Si rinvia alle vigenti norme di Legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tenuto conto delle modalità di vendita telematica di cui sopra, si precisa che i beni di seguito descritti saranno posti in vendita **in data 30 giugno 2026, ore 10,30, al seguente valore:**

LOTTO UNICO al prezzo base di **euro 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00), offerta non inferiore ad Euro 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00).**

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato in euro **3.000,00 (tremila/00).**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta, **esclusivamente entro il giorno 08 SETTEMBRE 2026 alle ore 12,00 esclusivamente tramite invio di offerta telematica**. L'offerta dovrà contenere informazioni e documenti, indicati in precedenza nel paragrafo "Modalità vendita telematica" a pena di inammissibilità della stessa.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Le vendite avvengono a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne' 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 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti – ad eccezione delle formalità non cancellabili col decreto di trasferimento - che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla **liberazione dell'immobile** ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condominio, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- Quanto alle spese, con le modalità comunicate dal curatore entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
- Quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal curatore entro 20 giorni dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza avere ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura).
- Il trasferimento dei beni avverrà solo a seguito del pagamento del prezzo. L'atto di trasferimento dei beni immobili verrà redatto presso un Notaio designato dall'aggiudicatario, a proprie spese.
- Le imposte di Legge e tutte le spese relative alle vendite, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà gli atti, compresa la relazione tecnica per l'atto notarile

e vulture conseguenti ecc. saranno a carico dell'acquirente.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Custode degli immobili: dr. Fabrizio Zaccagnini – tel. 0574/571703, mail fabrizio.zaccagnini@studiozaccagnini.it. Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che le visite degli immobili termineranno il giorno 04.09.2026.

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 gara immobiliare@astalegale.net.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it e sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it, www.kijiji.it, www.ebay.it.

Il sottoscritto curatore effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal curatore attraverso i siti www.astalegale.net o www.spazioaste.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nonché nel presente avviso.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione ed individuazione dei beni

Gli immobili di cui trattasi, **in piena proprietà ed in lotto unico**, sono costituiti da porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza poste nel Comune di Carugo (CO) e precisamente la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO

1) Unità immobiliare posta in Piazza della Repubblica snc, sviluppatasi su due livelli (piano terra e primo piano) tra loro collegati da scala esterna, composto da portico e un

vano al piano terra, nonché da un vano e cucina al primo piano, confinante a corpo e in blocco con unità immobiliare sub. 702, con mappale 4843, con altra unità immobiliare e con cortile. Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**. codice fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, subalterno 701**, Piazza della Repubblica snc, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 80 – Totale escluse aree scoperte mq. 74, R.C. euro 209,17.

2) Unità immobiliare posta in Piazza della Repubblica n.1, composta da un vano deposito al piano terra e un vano ripostiglio al primo piano, confinante a corpo e in blocco con mappale 4843, con unità immobiliare al sub. 701, con cortile comune ad altra unità immobiliare, con mappale 4453. Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **società xxxxxxxxxxxxxxxx**, con sede in Calenzano, codice fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, sub.702**, Piazza della Repubblica n.1, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq., superficie catastale totale mq. 110, R.C. euro 100,97.

3) Unità immobiliare posta in Via Giuseppe Sirtori n.11, sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo piano) composta da tre vani al piano terra e corrispondenti tre vani al primo piano con antistante portico e scale, confinante a corpo e in blocco con unità immobiliare di proprietà di terzi su due lati, con cortile comune, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e via Sirtori. Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **società xxxxxxxxxxxxxxxx** codice fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, sub. 3**, via Giuseppe Sirtori n.11, piano T, categoria A/6, classe 2, vani 3, superficie catastale mq.70, totale escluse aree scoperte mq. 70, R.C. euro 85,22.

4) Unità immobiliare posta in Piazza della Repubblica n.1, sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo piano) tra loro collegati da scala interna, composta da tre vani al piano terra e tre vani al primo piano, confinante con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con cortile comune su due lati e Piazza della Repubblica. Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)** risulta in conto alla **società xxxxxxxxxxxxxxxx** codice fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, subalterno 1**, Piazza della

Repubblica n.1, piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 6,0 - sup. catastale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 95, R.C. euro 213,81.

5) Terreno destinato a giardino esteso circa mq. 90 di pertinenza degli immobili sopra descritti, confinante con le particelle 4453, 4842, 4139 e 446. **Al Catasto Terreni del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **xxxxxxxxxxxxxxxx**. codice fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**, rappresentata nel **foglio 9, particella 4843**, seminativo arborato, classe 3, ha 00 are 00 ca 90, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,33.

Stato di manutenzione e conservazione: i beni immobili si trovano in pessimo stato di conservazione ed inagibili.

PREZZO DEL LOTTO UNICO (base d'asta): Euro 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)

Prezzo minimo per la validità delle offerte: 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00)

- In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato in euro **3.000,00 (tremila/00)**.

DATI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI

Gli strumenti urbanistici del Comune di Carugo prevedono attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

Destinazione urbanistica: nel PGT vigente: Ambito del tessuto Urbano Consolidato - Nuclei Storici (NS) Piano delle regole: N.T.A. – Norme tecniche art. 14-15. In base al **P.G.T.** vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 3 del 08.03.2012 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n. 42 del 30.11.2016, esecutive, il terreno contraddistinto in mappa con il **Fg. 9 Mapp. 4843** è così classificato: **Fg. 9 Map. 4843: Ambiti del Tessuto urbano consolidato (AC), Tessuto di interesse storico, ambientale, identitario (TIS), NS – Nuclei Storici; Nella tav. NT01 Assetto di piano-classe di fattibilità geologica, i mappali rientrano in classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni.**

Le norme che regolano l'edificazione su tali zone sono contenute negli artt. 13_15 del Piano delle Regole, di seguito trascritte:

P.G.T. (ai sensi L.R. 12/2005) – PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

Art. 13 - Articolazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (AC)

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (AC) del territorio comunale comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:

1.1 - Tessuto di interesse storico, ambientale, documentario, identitario (TIS), comprendente:

- Nuclei storici (NS), Edifici e complessi storici (ES).
- Infrastrutture di impianto o di interesse storico (IS)

1.2 - Tessuto di recente formazione (TRF), articolato in:

- Ambito - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca.
- Ambito - C - Tessuti urbani contemporanei

Art. 15 - Nuclei Storici (NS) - Edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

1. Obiettivo prevalente è quello della "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto. Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio. Le prescrizioni si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici.

2. Per le finalità di cui al c. 1 gli interventi devono essere progettati e attuati in conformità alle prescrizioni più avanti elencate.

a) Prescrizioni per gli edifici:

- Conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.
- Mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.
- Rispetto delle linee d'edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.
- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- Ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interni delle corti lungo i perimetri esterni e

l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali in conformità alle finalità dell'Art. 16.

- Nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.

- Non è ammessa la realizzazione di edifici su pilotis o con arretramenti di facciata.

- Le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.

- La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.

- Le altezze non possono superare quelle dell'intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di coni visuali significativi.

- Le coperture debbono essere a falda, con geometrie appartenenti ai caratteri del luogo.

- Conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all'uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini e di corti interne con recinzioni di qualunque foggia e materiale.

- Ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari o loro aventi causa di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.

- Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.

- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico

b) Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- Gli interventi sugli spazi di relazione, pubblici e privati, devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico - documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei

materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito.

Gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.

- I parchi, i giardini e gli spazi aperti, di interesse ambientale sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo, chioschi, serre e simili nel rispetto dei caratteri originari dell'area.

In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario.

Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

3. Non sono ammessi:

- L'incremento del volume edificato (volumi degli involucri edilizi entro e fuori terra) esistente alla data di adozione del PGT.

- L'edificazione di aree e spazi liberi destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione della perizia di stima, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1942 (entrata in vigore della L.1150/42).

Per gli edifici costruiti successivamente al 1942 si applica la disposizione di cui all'Art. 8.6. della perizia di stima.

5. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato antecedentemente al 1942.

6. Il PR, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, definisce con apposita campitura le aree meritevoli di tutela, funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi, mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui.

Le aree individuate nella Tav. PR 01 non sono trasformabili e sono riferite a:

- Beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
- Luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale."

VINCOLI

Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili sopra descritti è emerso la costituzione di una servitù di passo che di seguito trascrivo:

SERVITU' DI PASSO

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. **Costituita Servitù di Passo** con atto notarile pubblico notaio Colnaghi Piercarlo di Cantù del 25/09/2001 rep.37.267, **trascritta a Como in data 12/10/2001 alla formalità n.15461 a favore del Terreno di cui ai mappali 4138 dei fabbricati di cui ai mappali 446 subalterno 701 e 446 subalterno 702.** in oggetto di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Ragione di 1/3 e xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 2/3 con l'aggravio dell'usufrutto Parziale In Ragione di 1/3 a favore della signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed a carico dei terreni di cui ai mappali 4139 e 4140 di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. I suddetti fabbricati avranno diritto all'apertura sul lato Est, a confine con la servitù costituita e sul lato ovest, a confine con il cortile comune, di nuove porte e finestre, con relativo diritto di accesso da detta servitù e dal cortile comune. la porta esistente di accesso al magazzino, dal cortile comune, potrà essere modificata sia per quanto riguarda la dimensione che per la posizione.

Costituita Servitù di Passo con atto notarile pubblico notaio Colnaghi Piercarlo di Cantù del 25/09/2001 rep.37.269 **trascritta a Como in data 12/10/2001 alla formalità n.15465 in data 12/10/2001 a favore dei terreni di cui al foglio 9 ai mappali 4138, 4139 4140, dei fabbricati di cui al foglio 7 ai mappali 446 subalterno 701 e 446 subalterno 702, mappale 1505 sub.3** a favore del terreno di cui al mappali 4138 e dei fabbricati di cui ai

mappali 446 subalterno 701 - 446 subalterno 702 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 (un terzo), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/3 (due terzi) con l'aggravio dell'usufrutto parziale di 1/3 (un terzo) a favore della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del mappale 1505 subalterno 3 in oggetto, di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e a carico dei terreni di cui ai mappali 4139 et 4140, di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con l'aggravio dell'usufrutto parziale di 1/3 (un terzo) della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. I suddetti fabbricati avranno diritto all'apertura sul lato est, a confine con la servitù costituita e sul lato ovest, a confine con il cortile comune, di nuove porte e finestre, con relativo diritto di accesso da detta servitù e dal cortile comune. La porta esistente di accesso al magazzino, dal cortile comune, potrà essere modificata sia per quanto riguarda la dimensione che per la posizione. avvertenza: al fine di una migliore identificazione catastale si fa presente che a seguito di esplicita richiesta da parte dell'U.T.E. di Como è stato inoltrato il tipo mappale n. 1749/870691 del 13 aprile 2001, presentato al solo scopo di procedere all'aggiornamento della mappa catastale relativamente al mappale 446 (urbano mappale 1505). Pertanto il mappale di cui al catasto terreni n. 4172 individuato nel sopracitato tipo di frazionamento e compreso nel mappale 1505 del N.C.E.U.

Con riferimento agli artt. 32 e 33 della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili oggetto di stima, secondo quanto sopra esposto, possono quindi dichiararsi all'attualità commerciabili, con le precisazioni di cui sopra.

DISPONIBILITA' DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Al momento del sopralluogo i beni risultano liberi. Tuttavia sono presenti nel resede a comune una cella frigo ed un furgoncino in stato di abbandono, nonché nel deposito al piano terra sono presenti macerie e materiale vario come secchi in plastica ed altri materiali.

Detti materiali dovranno essere smaltiti in discarica a cura e spese dell'aggiudicatario, così come eventuali materiali tossici o nocivi.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Da indagini ed accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di Carugo (CO) è emerso che gli immobili sopra descritti **sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967;**

-che successivamente gli immobili descritti ai paragrafi 1 e 2 della presente relazione sono stati oggetto della **domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94**, presentata il 1° marzo 1995 al n.3571 di protocollo per la trasformazione in locali ad uso residenziale a cui è fatto seguito il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.37/95 in data 07 giugno 1996**;

-che **in data 18 settembre 2006** è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Carugo il **Permesso di Costruire pratica edilizia n.86/2006** relativo al subalterno 1 innanzi descritto, **per opere che non sono state realizzate**;

-che **in data 12 novembre 2007** è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Carugo il **Permesso di Costruire pratica edilizia n.107/2007** relativo ai fabbricati sopra descritti, per ristrutturazione fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d'uso, **per opere che non sono mai state realizzate**.

Che successivamente non sono state eseguite opere per le quali sarebbe richiesto titolo edilizio abilitativo.

Si precisa che i fabbricati sono privi del certificato di agibilità.

CONDOMINIO

Le unità immobiliari in questione rientrano in un edificio condominiale, pertanto risultano soggetti a vincoli ed oneri di natura condominiale. Da accertamenti eseguiti non si è riscontrata né la costituzione di un condominio né la nomina di un amministratore.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, una volta ristrutturato l'immobile provvedere alla redazione delle tabelle millesimali, del regolamento di condominio e alla nomina di un amministratore.

Non sono stati riscontrati oneri condominiali, né la presenza di un amministratore.

Tuttavia si segnala che le facciate, la copertura, il portico ed il resede sono da considerarsi a comune e pertanto sono regolate ai sensi dell'art.1117 del c.c.

Per ulteriori precisazioni e per quanto non contenuto nel presente avviso, si rimanda integralmente alla perizia dell'esperto presente in atti.

Prato, lì 15.06.2026

dr. Fabrizio Zaccagnini