TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

Liquidazione controllata *ex* art. 268 CCII

Procedura n. 10/2024 R.G.

Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Donelli

Liquidatore Dott. Roberto Tosa

Avviso di vendita dei lotti 14 e 15 - Primo esperimento di vendita
Procedura competitiva telematica sincrona

Il sottoscritto Dott. Roberto Tosa, con studio in Prato, Via Tiziano n. 7, tel. 0574/28625, PEC roberto.tosa@pec.commercialisti.it, liquidatore della procedura in epigrafe, in attuazione del programma di liquidazione e del provvedimento del Giudice Delegato del **21 ottobre 2026**, ai sensi degli artt. 275, comma 2, e 216 CCII,

rende noto

che il giorno **15 gennaio 2027** procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara telematica sincrona sul portale www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.A., per la vendita dei lotti di seguito descritti. I lotti sono aggiudicati separatamente.

Condizioni	Lotto 14	Lotto 15
Diritto posto in vendita	Piena proprietà per l'intero	Piena proprietà per l'intero
Prezzo base	Euro 66.300,00	Euro 85.900,00
Offerta minima ammissibile	Euro 49.725,00	Euro 64.425,00
Cauzione	Almeno il 10% del prezzo offerto	Almeno il 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo	Euro 1.000,00	Euro 1.000,00
Esame offerte ed eventuale gara	Ore 15.30	Ore 17.30
Scadenza offerte	Ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita	Ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita
Saldo e stipula	Entro 60 giorni dall'aggiudicazione	Entro 60 giorni dall'aggiudicazione

La scadenza per le offerte è fissata al giorno precedente la vendita. Tutti gli importi indicati per ciascun lotto si riferiscono all'intera proprietà, oltre imposte e spese a carico dell'aggiudicatario.

Quote della procedura e procura dei comproprietari

Per ciascun lotto, la quota indivisa di 1/4 appartiene al patrimonio della liquidazione controllata; le residue quote, complessivamente pari a 3/4, appartengono a comproprietari estranei alla procedura. Questi ultimi hanno conferito al liquidatore procura speciale con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Renato D'Ambra il 29 maggio 2025, repertorio n. 57372, per la vendita mediante procedura competitiva.

Non sono ammesse offerte per le sole quote della procedura o dei comproprietari, per singole particelle di un lotto o per porzioni materiali dei terreni.

Le disposizioni proprie delle vendite concorsuali operano per la quota della procedura nei limiti di legge.

Lotto 14 terreni con destinazione a opere di regimazione idraulica

Piena proprietà per l'intero di terreni posti nel Comune di Prato, località La Querce, descritti in perizia come campo con qualche pianta di olivo, della superficie catastale complessiva di 15.590 mq. Catasto Terreni del Comune di Prato:

Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	R D euro	R A euro
67	1502	Seminativo arborato Classe 3	1.375 mq	5,86	3,55
67	99	Seminativo arborato Classe 3	14.215 mq	60,62	36,71

Confini indicati in perizia per il compendio: particelle 1503, 98, 264 e 1535 del foglio 67, salvo altri e più esatti. La numerazione corrisponde al lotto 14, immobili A/t, della relazione di stima.

La perizia indica che le particelle 1502 e 99 del foglio 67 ricadono interamente nella destinazione «Opere di regimazione idraulica esistenti», UTOE 2b. La descrizione come campo con piante di olivo si riferisce allo stato materiale rilevato dal perito; la qualità catastale di seminativo arborato non attesta la destinazione urbanistica, la libera utilizzabilità agricola o capacità edificatoria. Per gli usi e gli interventi ammessi valgono la disciplina vigente, il CDU aggiornato e le specifiche limitazioni illustrate nella documentazione pubblicata.

Lotto 15 terreni a oliveto

Piena proprietà per l'intero di terreni posti nel Comune di Prato, località La Querce, descritti in perizia come oliveto, della superficie catastale complessiva di 10.110 mq. Catasto Terreni del Comune di Prato:

Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	R D euro	R A euro
66	104	Pascolo cespuglioso Classe U	6.780 mq	1,75	1,05
66	106	Uliveto Classe 5	3.330 mq	1,72	2,58

Confini indicati in perizia per il compendio: particelle 105, 103, 1007, 108, 107 e 135 del foglio 66, salvo altri e più esatti. La numerazione corrisponde al lotto 15, immobili B/t, della relazione di stima.

La perizia, sulla base del CDU allora acquisito, colloca entrambe le particelle nel PR.4 «Il paesaggio pedecollinare della Calvana», AR.11 «Aree di crinale», UTOE 2a. La destinazione vigente e le relative prescrizioni risultano dal CDU aggiornato allegato alla pubblicazione.

Documentazione tecnica possesso e oneri permanenti

La descrizione è tratta dalla relazione della geom. Martina Branchetti del 16 ottobre 2024, redatta nell'esecuzione immobiliare n. 14/2021 R.G.E. del Tribunale di Prato. La numerazione dei lotti e i riferimenti ad altri immobili contenuti nella relazione non estendono l'oggetto della presente vendita.

Il CDU aggiornato del Comune di Prato, rilasciato il **19 ottobre 2026**, protocollo **n. 373**, relativo alle particelle 1502 e 99 del foglio 67 e 104 e 106 del foglio 66, è allegato alla pubblicazione.

Stato di occupazione. Il perito ha riferito alla procedura che non risultano contratti di affitto o comodato relativi ai terreni. Per quanto occorrer possa i comproprietari hanno dichiarato, inoltre,

che «*ciascuno per quanto di propria conoscenza e con riferimento ai beni di rispettiva comproprietà, di non essere a conoscenza, alla data della sottoscrizione, di contratti di locazione, affitto agrario, comodato o altri accordi di godimento in corso, anche verbali, opponibili alla procedura o ai futuri acquirenti*».

Piantagioni e frutti. Restano salvi gli eventuali diritti di terzi effettivamente opponibili sui frutti e sulle colture in corso, nonché le eventuali pretese per migliorie, addizioni o trasformazioni.

Servitù, vincoli, oneri permanenti e prescrizioni particolari dei due lotti: Restano a carico dell'acquirente gli oneri permanenti opponibili risultanti dai titoli e dalla documentazione pubblicata, secondo la rispettiva disciplina.

Formalità pregiudizievoli e cancellazioni

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, per la quota della procedura sarà richiesta al Giudice Delegato la cancellazione delle formalità cancellabili ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte, i bolli, i diritti e i compensi professionali per l'esecuzione delle cancellazioni o restrizioni relative ai diritti acquistati, come previsti dal presente avviso.

Cauzione

Ogni offerta deve essere assistita da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto per il singolo lotto, da versare esclusivamente mediante bonifico sul conto della procedura:

Dati per il versamento	Indicazione
Intestatario	Calamai Maria Gioia
Banca	ChiantiBanca
IBAN	IT22O0867321500000000917966
Causale	Cauzione lotto 14 - L.C. 10/2024 oppure Cauzione lotto 15 - L.C. 10/2024

Il bonifico deve essere disposto almeno cinque giorni lavorativi prima della vendita e deve risultare effettivamente accreditato entro il termine per la presentazione delle offerte. La contabile o il CRO/TRN non sostituiscono l'accredito. La mancata prestazione della cauzione nella misura e nei termini prescritti comporta l'inefficacia dell'offerta.

Per partecipare a entrambi i lotti occorrono offerte e cauzioni distinte. In caso di aggiudicazione la cauzione è imputata al prezzo del relativo lotto; ai non aggiudicatari sarà restituita senza interessi sul conto di provenienza.

Presentazione delle offerte telematiche

Le offerte devono pervenire entro il termine indicato in apertura esclusivamente con modalità telematica, secondo il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e le specifiche tecniche vigenti. Il modulo ministeriale «Offerta Telematica» è accessibile tramite la funzione «Invia offerta» presente nell'annuncio sul portale www.spazioaste.it e nel collegamento al Portale delle Vendite Pubbliche.

Il pacchetto generato dal modulo ministeriale deve essere trasmesso, con i relativi allegati, all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante la casella e la sottoscrizione richieste dal D.M. n. 32/2015. In caso di PEC ordinaria l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente secondo le istruzioni ministeriali. Il file generato non deve essere aperto, modificato o rinominato.

L'offerta si considera depositata quando è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia. Il presentatore deve consultare il manuale

ministeriale aggiornato, iniziare le operazioni con congruo anticipo e verificare l'esito della trasmissione. Non sono ammesse offerte trasmesse direttamente alla PEC del liquidatore.

L'offerta deve identificare il presentatore e tutti gli offerenti, riportando generalità, codice fiscale, recapiti, stato civile e regime patrimoniale ove pertinenti, procedura, numero del singolo lotto, prezzo offerto per l'intero lotto, quote di intestazione richieste fra gli acquirenti, dati della cauzione, IBAN per la restituzione e termine di pagamento non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione. Deve contenere l'accettazione integrale dell'avviso e della documentazione pubblicata.

Non sono ammesse offerte inferiori all'offerta minima indicata per ciascun lotto, tardive o condizionate. Ciascuna offerta è autonoma: l'acquisto di un lotto non può essere subordinato all'aggiudicazione dell'altro. Il bene non potrà essere intestato a soggetti diversi dagli offerenti salve le ipotesi ammesse dalla legge e correttamente dichiarate nell'offerta.

Devono essere allegati, secondo il caso:

1. documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti e del presentatore; per soggetti diversi dalle persone fisiche, documentazione aggiornata sui poteri di rappresentanza e sulle eventuali autorizzazioni all'acquisto;
2. documentazione del versamento della cauzione riferita al singolo lotto;
3. procure e autorizzazioni richieste dal D.M. n. 32/2015 e dalla legge, in particolare per pluralità di offerenti, rappresentanza, soggetti incapaci o offerta per persona da nominare, ove consentita.

Il bollo dovuto per l'offerta, salvo esenzioni di legge, deve essere assolto separatamente in modalità telematica secondo le istruzioni del Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, allegando la relativa ricevuta nei modi previsti. L'offerta è irrevocabile nei termini di legge e del presente avviso.

Esame delle offerte e gara telematica sincrona

Nel giorno e agli orari indicati il liquidatore procederà separatamente, per ciascun lotto, all'apertura delle buste e alla verifica delle offerte e delle cauzioni. I partecipanti accederanno a www.spazioaste.it con le credenziali e secondo le comunicazioni ricevute da Astalegale.net S.p.A., gestore della vendita telematica.

In presenza di una sola offerta valida almeno pari al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione, salvi i controlli e i poteri degli organi della procedura. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, ma almeno pari all'offerta minima, il liquidatore ne valuterà la convenienza e procederà all'aggiudicazione quando non ritenga sussistente una concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ferme le determinazioni del Giudice Delegato.

In presenza di più offerte valide per lo stesso lotto, si procederà alla gara sul prezzo più elevato offerto per quel lotto. Ogni rilancio dovrà essere di almeno euro 1.000,00 e pervenire entro tre minuti dall'avvio della gara o dal precedente rilancio valido. La gara si chiuderà quando saranno trascorsi tre minuti senza ulteriori rilanci validi. Il liquidatore verbalizzerà l'esito e procederà all'aggiudicazione al miglior offerente, salvi i controlli e i poteri del Giudice Delegato.

Se non vi sono adesioni alla gara o non vengono formulati rilanci, il confronto fra le offerte valide terrà conto, nell'ordine, del prezzo più elevato, del termine di pagamento più breve, della cauzione più elevata e, a parità degli altri elementi, della priorità temporale di deposito. Le medesime regole valgono per offerte di pari importo; qualora il miglior prezzo resti inferiore alla base, si applica la valutazione di convenienza sopra indicata.

La mancata connessione non rende revocabile un'offerta valida né impedisce che essa sia considerata nell'aggiudicazione. Non saranno considerate offerte tardive o rilanci successivi alla chiusura della gara. Restano fermi l'art. 217 CCII, in quanto applicabile, e i rimedi inderogabili di legge. Le regole sono applicate alle quote dei comproprietari nei limiti del mandato e delle condizioni da essi accettate.

Saldo prezzo spese e atto di trasferimento

L'aggiudicatario deve versare integralmente e in un'unica soluzione il saldo del prezzo, detratta la cauzione, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine offerto. Entro il medesimo termine devono essere assolte le imposte e corrisposti gli oneri a suo carico necessari alla stipula, secondo le richieste del notaio e le istruzioni scritte della procedura.

Il trasferimento della piena proprietà dell'intero lotto avverrà con un unico atto del notaio incaricato dalla procedura. Il saldo sarà versato sul conto intestato alla Procedura secondo le istruzioni che saranno comunicate all'aggiudicatario; la cauzione già acquisita sarà imputata al prezzo.

La stipula sarà organizzata entro il termine per il saldo e non prima di 30 giorni dall'aggiudicazione, nel rispetto degli adempimenti della procedura. Il termine di pagamento non è prorogabile.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecaria e catastale, le altre imposte dovute, le spese e gli onorari notarili con accessori, le spese tecniche effettivamente necessarie al trasferimento e gli oneri di esecuzione delle cancellazioni o restrizioni come precisati sopra. La documentazione tecnica occorrente, compresi CDU, eventuali aggiornamenti catastali e rettifiche delle intestazioni, sarà curata dalla procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario nei termini del presente avviso.

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecaria e catastale, le eventuali altre imposte dovute e le spese di trasferimento. Esse dovranno essere versati al notaio in contestualità della stipula, rispettando il termine sopra indicato. L'aggiudicatario dovrà fornire tempestivamente tutti i dati e i documenti richiesti per gli adempimenti notarili e antiriciclaggio ai sensi del D.lgs. n. 231/2007.

L'inadempimento imputabile all'aggiudicatario agli obblighi di pagamento o di stipula comporta la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione, salvo il maggior danno e i provvedimenti di competenza del Giudice Delegato.

Condizioni generali della vendita

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto risultante dalla documentazione pubblicata, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive. È effettuata a corpo. Le superfici sono indicative e riferite agli interi terreni; restano ferme, per le quote dei comproprietari, le disposizioni civilistiche applicabili alla vendita a corpo.
2. Per la quota di 1/4 della procedura si applica l'art. 2922 c.c., con esclusione della garanzia per vizi e mancanza di qualità nei limiti della disciplina delle vendite forzate. Restano salvi i rimedi inderogabili di legge. Per le quote residue di 3/4 si applica la disciplina civilistica della compravendita.
3. L'acquirente assume gli oneri delle regolarizzazioni tecniche, catastali e ambientali espressamente indicati nella documentazione pubblicata e quelli di manutenzione dei terreni, nei limiti di legge. Le clausole sugli oneri e sullo stato dei luoghi non escludono le responsabilità inderogabili dei venditori né gli obblighi necessari alla validità del trasferimento.
4. Ogni interessato deve esaminare preventivamente la perizia e le integrazioni, il CDU, le mappe e gli altri documenti pubblicati, verificare la natura dei diritti acquistati e il regime fiscale e richiedere, ove occorra, la visita dei terreni.
5. **Per il lotto 14, la destinazione a opere di regimazione idraulica e le limitazioni d'uso specificamente illustrate nei documenti pubblicati costituiscono caratteristiche del bene offerto in vendita.** La sola sussistenza di tali caratteristiche, espressamente dichiarate e conosciute dall'acquirente, non costituisce difformità rispetto all'oggetto della vendita né, di per sé, titolo per riduzione del prezzo, indennizzo o risarcimento.
6. L'eventuale liberazione e l'acquisizione della disponibilità sono a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, comprese le iniziative stragiudiziali, giudiziali ed esecutive eventualmente

necessarie, nei tempi e nei modi consentiti dalla legge e nel rispetto dei diritti di terzi effettivamente opponibili. La sola necessità di queste attività, in relazione allo stato di occupazione, non dà di per sé diritto a riduzione del prezzo, indennizzo o risarcimento nei confronti dei venditori.

7. L'aggiudicazione è subordinata all'insussistenza di impedimenti di legge al trasferimento unitario dell'intero lotto, compresi quelli eventualmente derivanti da prelazioni legali.
8. La Procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza;
9. Sono a carico dell'Acquirente tutti gli oneri e costi di smaltimento dei rifiuti, anche speciali, che, alla data di Trasferimento, siano presenti (anche se non visibili) presso gli Immobili;
10. Sono altresì a carico dell'Acquirente tutti gli oneri e costi per spese relative a manutenzioni anche straordinarie o di adeguamento (anche a norme di legge ed anche in materia di sicurezza e/o ambientale);
11. Il presente avviso costituisce invito a formulare offerte nell'ambito di una procedura competitiva. L'aggiudicazione non trasferisce la proprietà e non sostituisce l'atto notarile. Per quanto non disciplinato si applicano il CCII per la quota della procedura, le disposizioni civilistiche per le quote dei comproprietari e le regole del codice di procedura civile e del D.M. n. 32/2015 in quanto compatibili e richiamate dalle condizioni approvate.

Pubblicità e documenti consultabili

L'avviso, la relazione di stima e il CDU aggiornato, sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per le offerte.

Almeno 45 giorni prima del termine per le offerte la pubblicità sarà effettuata a cura di Astalegale.net S.p.A. su www.astalegale.net. La gara si svolgerà su www.spazioaste.it.

Visite informazioni e trattamento dei dati

Per le richieste di visita utilizzare l'apposita funzione del Portale delle Vendite Pubbliche, https://pvp.giustizia.it. Le visite saranno curate dal liquidatore nei termini applicabili.

Per informazioni: Dott. Roberto Tosa, Prato, Via Tiziano n. 7, tel. 0574/28625, email roberto@studiobiancalani.it, PEC roberto.tosa@pec.commercialisti.it. Per l'assistenza tecnica alla presentazione dell'offerta e all'accesso alla gara consultare le istruzioni e i recapiti aggiornati di Astalegale.net S.p.A. su www.spazioaste.it.

I dati personali sono trattati dagli organi della procedura e dai soggetti incaricati per lo svolgimento della vendita, gli obblighi di legge e le funzioni giudiziarie, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003, come modificato. Il conferimento dei dati necessari è indispensabile per la partecipazione e il trasferimento; i diritti degli interessati si esercitano nei limiti degli obblighi di conservazione e delle esigenze della procedura.

Prato, 23 novembre 2026

Il Liquidatore
Dott. Roberto Tosa

