



## TRIBUNALE DI PRATO

### Avviso di vendita

**ASTA SENZA INCANTO con Modalità Sincrona Telematica**

**del 30 giugno 2026 ore 10.00**

Il sottoscritto dott. Paolo Faini con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, (telefono 0574.1597767, mail: paolofaini@studioprofessionalefaini.it) in qualità di liquidatore della procedura di concordato semplificato Molino Bardazzi Marco & C. s.n.c. R.G. n. 1/2024,

### AVVISA

che, il giorno **30 giugno 2026 ore 10.00** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita sincrona con modalità telematica** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** dei beni immobili di seguito descritti:

### OGGETTO DELLA VENDITA

#### A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOTTO A: Piena proprietà di immobile produttivo composto da un edificio di vecchia data di edificazione, a destinazione produttiva, posto nel comune di Vaiano, via XX Settembre n. 23/25, con terreni pertinenziali esterni e proprietà della quota indivisa di 1/2 di ampio resede condominiale.

Il fabbricato si trova in zona semi-centrale di Vaiano, posto in una bella posizione paesaggistica, a ridosso del fiume Bisenzio.

Il bene di circa 1300,00 mq di superficie lorda ha le attrezzature, spazi per la conservazione, macina del grano oltre al confezionamento e spedizione delle farine prodotte. Vi sono vani ad uso laboratorio, silos, uffici, servizi igienici, tettoie e cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

All'attualità l'immobile versa in mediocre stato di conservazione e risulta essere necessitante di interventi di riqualificazione e ristrutturazioni strutturali ed impiantistiche.

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di vendita risultano identificato al catasto fabbricati del Comune di Vaiano al foglio di mappa 8, particella 436, subalterno 2, categoria D/1, rendita 2.866,34, via XX Settembre n. 25, piani dal terreno al quinto.

Dati derivanti da variazione per ampliamento-ristrutturazione del 06/09/1989, pratica n. 39983, in atti dal 21/07/2000 (scheda n. 62510.1/1989). In precedenza il Molino era stato censito nell'anno 1940.

Nel compendio immobiliare vi sono anche terreni e spazi esterni.

I beni in vendita per la proprietà della quota indivisa di 1/2 sono identificati al catasto terreni:

- Terreno: foglio di mappa 8, particella 439 - superficie catastale 520 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 440 - superficie catastale 740 mq

I beni in vendita per la piena proprietà sono identificati al catasto terreni:

- Terreno: foglio di mappa 8, particella 877 - superficie catastale 260 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 435 - superficie catastale 240 mq

Per il bene era stato presentato tipo mappale nel 1988, protocollo 255685, presentata anche assieme agli aggiornamenti catasto fabbricati scheda n. 62510 e 62509/1989, per inserimento di fabbricato

urbano e contestuale spostamento della strada vicinale che in origine era passante sul fabbricato per civile abitazione; tuttavia, l'ufficio preposto del catasto non ha trattato il tipo e di conseguenza non ha aggiornato la mappa.

Inoltre nelle planimetrie catastali vi sono errori di rilevazione e/o rappresentazione grafica.

Per regolarizzare la posizione urbanistica si prevedono i seguenti aggiornamenti catastali: tipo mappale, aggiornamento planimetrico.

### **SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA**

Come descritto nella perizia redatta dall' arch. Mordini, vista la correlazione delle pratiche per il molino e l'altro edificio abitativo confinante, la storia urbanistica è unificata con l'edificio per civile abitazione, il lotto B (non oggetto della presente vendita).

Inoltre si rileva che il complesso edificato deriva da una costruzione del 1800, costituito dall'edificio produttivo e da una abitazione che in origine era a servizio del molino.

Successivamente gli immobili venivano, modificati in virtù delle seguenti istanze edilizie:

- Licenza di Costruzione per ampliamento locali adibiti a uso produttivo, presentata il 07/12/1933 registrata al Protocollo del Comune di Prato al n. 1780, rilasciata il 2 gennaio 1934.
- Licenza Edilizia presentata il 24/09/1946, al protocollo generale 6751, rilasciata 22/01/1947.
- Licenza di costruzione per ampliamento alla civile abitazione, presentata al Comune di Vaiano al n. 3696 del 04/08/1956, pratica edilizia n. 5/1956, costruzione appendice per quartiere civile abitazione e spazi accessori al fabbricato produttivo, rilasciata il 16/10/1956 e ritirata il 18/10/1956.
- Licenza di costruzione per ampliamento alla civile abitazione e molino, pratica edilizia n. 46/1963, rilasciata in data 03/06/1963.
- Condono Edilizio pratica n. 1564, anno 1987, protocollo n. 2848 del 31/03/1987, per modifiche planivolumetriche all'abitazione, rilasciato e ritirato il 21/11/1996.
- DIAE, pratica edilizia n. 68, anno 2003, protocollo n. 2884 del 28/03/2003, per realizzazione di recinzione con pali in ferro e rete metallica, ultimazione lavori protocollo n. 4885/2003.

La ricerca delle pratiche antecedenti agli anni '50 risulta assai complessa e difficoltosa a causa dei mezzi che le pubbliche amministrazioni avevano a disposizione e del periodo della Seconda guerra mondiale.

Analizzata la posizione urbanistica il CTU asserisce che l'immobile composto dall'abitazione e dal molino risale al 1800 e di seguito è stato modificato e ampliato nel tempo a seconda delle necessità.

Nel 1933 è stata reperita una pratica edilizia nella quale veniva eseguito un ampliamento parziale del molino con un corpo di fabbrica che univa i due edifici, quello produttivo con quello abitativo-amministrativo.

Nel 1947 veniva rilasciata la licenza per costruire i silos per il grano.

Nel 1963 veniva rilasciata una licenza edilizia per l'ampliamento dell'abitazione e del Molino. In quell'anno il fabbricato era rappresentato diversamente dalla concessione precedente, ovvero l'ampliamento tra i due corpi di fabbrica originari era più grande di quello concesso con la licenza del 1933, non è stata rintracciata la licenza degli anni successivi che autorizzassero le modifiche.

Il CTU precisa che a fine anni '30 e primi '40 il molino ebbe un radicale cambiamento dell'assetto produttivo della macinazione dei grani con l'adattamento alle recenti tecnologie dell'epoca. Risulta, secondo quanto riportato, probabile che nel periodo bellico della Seconda guerra mondiale l'edificio fosse interessato da un intervento che oltre al riammodernamento dei macchinari venisse anche eseguito un adattamento del fabbricato alle nuove esigenze produttive.

È stata rintracciata all'ufficio del catasto una planimetria del 18 marzo 1940 e già all'epoca il fabbricato risultava diverso dalla licenza del 1933.

Il primo regolamento urbanistico del Comune di Prato, di cui faceva parte il Comune di Prato, è stato redatto nel 1954, la località Vaiano fu riconosciuta comune nell'anno 1949 e il regolamento urbanistico è stato redatto anni dopo. Per questo motivo per la regolarità urbanistica la licenza edilizia viene ritenuta necessaria nell'ambito comunale dopo il 1942, ovvero dopo l'approvazione della L. 1150/42, per la quale ai sensi dell'art. 31, occorre edificare in forza di una licenza edilizia approvata.

In relazione alla commerciabilità dei beni, in generale, il CTU rileva che i fabbricati sono stati costruiti in data antecedente al 1967; che gli stessi sono in zone al di fuori dei centri abitati per i quali non occorre pratiche autorizzative per la sua edificazione e pertanto che gli edifici sono commercializzabili.

Alla luce di quanto sopra descritto nella storia urbanistica il CTU ipotizza che l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942 e successivamente modificato in virtù delle sopraccitate licenze edilizie degli anni '50 e '60, e che pertanto risulta urbanisticamente conforme, salvo gli errori di rappresentazione grafica e rilevazione.

Il piano operativo vigente inserisce l'immobile in un comparto più ampio composto da vari isolati, la zona di proprietà molino è la n. 7.

In particolare il comparto è soggetto a un intervento unitario per Aree di trasformazione - Aree di riqualificazione urbana - RU2 - La Cina, in zona B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi.

In particolare il Comparto 7 prevede interventi finalizzati all'introduzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (attività culturali e ricreative ed attrezzature sportive), attività commerciali (somministrazione alimenti e bevande), attività direzionali (uffici privati, studi professionali) e/o artigianato di servizio e artistico. La residenza è ammessa nelle parti dove già presente.

Gli interventi previsti sono di ristrutturazione edilizia (Art. 5.2, comma 2, delle presenti NTA) con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e di quanto previsto al punto a) 4) e 6) ed al punto e) del comma 2.

L'intervento dovrà essere attuato contestualmente o successivamente al comparto 6 di altra proprietà e dovrà comprendere la realizzazione del verde fluviale, del percorso pedonale lungofiume e la riqualificazione del percorso pedonale che risale verso via Braga.

Tuttavia, è in corso un nuovo piano operativo e per l'immobile è stato sensibilizzato l'ufficio tecnico verso una destinazione compatibile con le attuali esigenze.

Con il piano vigente vi è la possibilità di interventi diretti, ed in particolare le norme transitorie permettono per il Mulino Bardazzi e l'abitazione di proprietà interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 5.2 comma 4 delle presenti NTA), con esclusione del mutamento della destinazione d'uso, della demolizione con fedele ricostruzione e di quanto previsto al punto a) 4) e 6) ed al punto e) del comma 2.

Pertanto all'attualità è possibile la sola ristrutturazione lasciando la stessa destinazione d'uso, ma potendo anche eseguire il frazionamento dei beni.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

## **OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

## **B) PREZZO DELL'IMMOBILE**

Per l'esperimento di vendita il valore base d'asta ovvero il prezzo minimo di offerta è pari a **euro 126.722,00** (centoventiseimilasettecentoventidue/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in euro 3.000,00 (tremila/00).

### C) ONERI TRIBUTARI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene in un termine **non superiore a 90 giorni**.

L'offerente può indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto liquidatore ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'importo del saldo prezzo, degli oneri tributari saranno comunicati dal Liquidatore successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

### D) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della procedura, saranno eseguite dal Liquidatore con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "**Offerta Telematica**" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul **portale del gestore della vendita telematica**.

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 dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo 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 contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il **manuale utente** ministeriale.

Si precisa inoltre che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati di seguito indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta \_xxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

**La presentazione dell'offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata della perizia di stima, dei suoi allegati, nonché del presente avviso di vendita.**

#### **E) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

l'offerta **dovrà** contenere, **a pena di inefficacia**:

a) **per le persone fisiche**: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è minorenni o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) **per le società**, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), il codice fiscale, l'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata), il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (aggiornata a non più di 10 giorni prima della presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri come previsto dallo statuto societario;

c) la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nel precedente punto B) VALORE DELL'IMMOBILE;

e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 90 giorni**). 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 Liquidatore.

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

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

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- dichiarazione di residenza o 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 con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente

presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad euro 16,00 (sedici/00) dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> - sezione Servizi, Pagamento bolli digitali - tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

#### F) CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione Concordato Semplificato RG 1/2024" eseguito sul conto corrente della procedura intestato a **Concordato Semplificato Molino Bardazzi Marco & C. snc** presso Banca Di Cambiano - **IBAN IT90V0842538100000031835846** 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.

Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa.**

#### G) DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

2) in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, 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 liquidatore provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **90 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione;

4) il liquidatore provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

5) il liquidatore procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;

6) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, 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 dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

7) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

8) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**a) In caso di offerta unica**

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è 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 liquidatore 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 è 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.

**b) In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il liquidatore dispone l'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 è 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;

9) all'esito della gara il liquidatore procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto;

10) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 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", il GE ha disposto che

sono autorizzati esclusivamente alla partecipazione il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non esecutati;

11) l'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere, entro e non oltre il termine di **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione (ma non prima del trentesimo giorno), l'atto di trasferimento della proprietà del bene immobile che sarà ricevuto dal Notaio incaricato dalla procedura; ove l'aggiudicatario si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, le imposte di trasferimento, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà e il compenso notarile per l'atto di trasferimento (calcolato ai sensi del D.M. 140/2012) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versati direttamente al Notaio al più tardi all'atto di vendita secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario;

12) l'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente all'atto notarile e le relative imposte e tasse saranno a carico della procedura. Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle vigenti norme di legge.

#### **H) PUBBLICITA'**

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e planimetrie, saranno pubblicati sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

L'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" a cura della società Aste giudiziarie Inlinea spa, e tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it).

#### **I) RECAPITI**

Per la prenotazione delle visite contattare il dott. Paolo Faini:

**telefono:** 0574.1597767

**e-mail:** [paolofaini@studioprofessionalefaini.it](mailto:paolofaini@studioprofessionalefaini.it)

#### **L) ULTERIORI PRECISAZIONI**

Viene fatto presente che:

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, spetta all'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita del bene (o dei beni) acquistato, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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 dei beni;

c) 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico), gravanti sul bene, i quali possono essere desunti dalla perizia dell'esperto, resteranno a carico dell'acquirente;

e) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere, inclusi quelli di carattere fiscale, e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'Offerente, ivi inclusi i compensi notarili;

f) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima e non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) l'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231;

h) i dati personali saranno trattati in conformità alle vigenti disposizioni di legge sulla *privacy*.

i) la vendita è soggetta ad IVA e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

Prato, 13 aprile 2026

Dott. Paolo Faini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®