



LUCA D'AGLIANA
NOTAIO

Via F.lli Giachetti, 28/3 - 59100 Prato
Tel. 0574/757340 - Fax 0574/560780
ldagliana@notariato.it

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Dottor Luca D'Aglia, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, incaricato al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura fallimentare **n. 28/2013 R.F.** (Giudice Delegato del Tribunale di Prato: Dott. Enrico Capanna), in adempimento del programma di liquidazione approvato,

INVITA

a presentare offerte di acquisto nell'ambito della procedura competitiva che si terrà il giorno

27 novembre 2026 alle ore 14:30

con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, di quanto in calce descritto e alle condizioni e modalità in appresso specificate.

*** ** *

LOTTO 6

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su appezzamenti di terreno, in parte edificabili e in parte agricoli, posti in **Scarperia e San Piero (FI)**, frazione Sant'Agata.

CATASTO

I suddetti appezzamenti di terreno risultano rappresentati:

* **nel foglio di mappa 49** del Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero –

Sezione A Scarperia:

- particella 143, subalterno 500, area urbana di 22.971 mq.;

- particella 302, subalterno 1, area urbana di 45 mq.;

* **nel foglio di mappa 49** del Catasto Terreni del Comune di Scarperia e San Piero –

Sezione A Scarperia:

- particella 174, uliveto vigneto, classe 2, superficie 6.230 mq., reddito dominicale Euro 20,91, reddito agrario Euro 20,91;

- particella 189, costruzione non abitabile, 690 mq.;

- particella 191, castagneto frutto, classe 2, superficie 1.080 mq., reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 0,45;

- particella 194, bosco misto, classe 3, superficie 1.320 mq., reddito dominicale Euro 0,41, reddito agrario Euro 0,20;

- particella 218, uliveto, classe 3, superficie 1.030 mq., reddito dominicale Euro 1,33, reddito agrario Euro 2,39;

- particella 219, seminativo arborato, classe 3, superficie 1.900 mq., reddito dominicale Euro 6,87, reddito agrario Euro 4,91;

- particella 220, seminativo arborato, classe 3, superficie 1.150 mq., reddito dominicale Euro 4,16, reddito agrario Euro 2,97;

- particella 222, seminativo arborato, classe 3, superficie 13.730 mq., reddito dominicale Euro 49,64, reddito agrario Euro 35,45;

- particella 235, seminativo arborato, classe 3, superficie 4.260 mq., reddito dominicale Euro 15,40, reddito agrario Euro 11,00;

- particella 253, seminativo arborato, classe 3, superficie 50 mq., reddito dominicale Euro 0,18, reddito agrario Euro 0,13;

- particella 255, vigneto, classe U, superficie 100 mq., reddito dominicale Euro 0,62, reddito agrario Euro 0,41;

- particella 269, uliveto, classe 3, superficie 5 mq., reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

- particella 270, seminativo arborato, classe 3, superficie 160 mq., reddito dominicale Euro 0,58, reddito agrario Euro 0,41;

- particella 271, seminativo arborato, classe 3, superficie 20 mq., reddito dominicale Euro 0,07, reddito agrario Euro 0,05;

- particella 276, bosco misto, classe 3, superficie 2.170 mq., reddito dominicale Euro 0,67, reddito agrario Euro 0,34;

- particella 278, seminativo arborato, classe 3, superficie 5.540 mq., reddito dominicale Euro 20,03, reddito agrario Euro 14,31;

- particella 279, seminativo, classe 3, superficie 210 mq., reddito dominicale Euro 0,76, reddito agrario Euro 0,70;

- particella 280, bosco alto, classe 1, superficie 150 mq., reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,04;

- particella 282, seminativo arborato, classe 2, superficie 4.570 mq., reddito dominicale Euro 22,42, reddito agrario Euro 14,16;

- particella 283, seminativo arborato, classe 1, superficie 75 mq., reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,27;

- particella 284, seminativo arborato, classe 1, superficie 35 mq., reddito dominicale Euro 0,23, reddito agrario Euro 0,13;

- particella 285, uliveto, classe 3, superficie 30 mq., reddito dominicale Euro 0,04, reddito agrario Euro 0,07;

- particella 287, seminativo arborato, classe 3, superficie 305 mq., reddito dominicale

Euro 1,10, reddito agrario Euro 0,79;

- particella 289, seminativo arborato, classe 1, superficie 610 mq., reddito dominicale Euro 4,10, reddito agrario Euro 2,21;

- particella 290, seminativo arborato, classe 1, superficie 170 mq., reddito dominicale Euro 1,14, reddito agrario Euro 0,61;

- particella 291, seminativo arborato, classe 1, superficie 470 mq., reddito dominicale Euro 3,16, reddito agrario Euro 1,70;

- particella 381, seminativo arborato, classe 1, superficie 30 mq., reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,11;

- particella 382, seminativo arborato, classe 1, superficie 50 mq., reddito dominicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,18;

- particella 405, seminativo arborato, classe 3, superficie 100 mq., reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,26;

- particella 556, castagneto frutto, classe 2, superficie 128 mq., reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,05;

* **nel foglio di mappa 42** del Catasto Terreni del Comune di Scarperia e San Piero – Sezione A Scarperia:

- particella 206, seminativo arborato, classe 2, superficie 100 mq., reddito dominicale Euro 0,49, reddito agrario Euro 0,31;

- particella 212, seminativo arborato, classe 2, superficie 40 mq., reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,12;

* **nel foglio di mappa 51** del Catasto Terreni del Comune di Scarperia e San Piero – Sezione A Scarperia:

- particella 4, bosco alto, classe 1, superficie 730 mq., reddito dominicale Euro 1,70, reddito agrario Euro 0,19;

- particella 94, seminativo, classe 3, superficie 2.130 mq., reddito dominicale Euro 7,70, reddito agrario Euro 7,15;

- particella 95, bosco alto, classe 1, superficie 1.050 mq., reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 0,27;

- particella 96, bosco alto, classe 1, superficie 1.460 mq., reddito dominicale Euro 3,39, reddito agrario Euro 0,38.

VALORE

Prezzo base: **Euro 391.552,73 (Euro trecentonovantunomilacinquecentocinquanta-
tadue/73).**

Offerta minima: **Euro 293.664,55 (Euro duecentonovantatremilaseicentosessanta-
quattro/55).**

DEPOSITO PER CAUZIONE

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta:

- * alla disciplina di cui al D.P.R. 633/1972 (*"Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"*) ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita, per la porzione edificabile;
- * ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita, per la porzione agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel certificato di destinazione urbanistica n. 2025/6/CDU rilasciato dal Comune di Scarperia e San Piero in data 12 febbraio 2025 si precisa testualmente quanto segue:

"VISTO il Regolamento Urbanistico del Comune di Scarperia approvato con Delibera C.C. n. 13 del 28.01.2010;

VISTO il Regolamento Urbanistico del Comune di San Piero a Sieve approvato con Delibera C.C. n. 11 del 19.03.2010;

VISTO il Piano Strutturale Intercomunale Approvato con Delibera C.C. n. 96 del 29.12.2021;

VISTO il Piano Operativo del Comune di Scarperia e San Piero adottato con Delibera C.C. n. 5 del 31.01.2024;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il Decreto del Sindaco n.12 del 30/12/2022;

VISTI gli atti d'ufficio;

c e r t i f i c a

che i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Scarperia e San Piero, **Sezione A - Scarperia**, al foglio di mappa e particelle indicati nella richiesta di cui in premessa, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Vigente:

- **Foglio 49 particella 143 sub 500** ricade in "insediamenti recenti" ai sensi dell'art. 21 nell'ambito "conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI" ai sensi dell'art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 302 sub 1** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31, in parte in “centri e nuclei storici” ai sensi dell’art. 19 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 42 particella 206** ricade in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6 delle Norme;

- **Foglio 42 particella 212** ricade in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 174** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6, in parte in “aree boscate” ai sensi dell’art. 7 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63, in parte nell’ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell’art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 189** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6, in parte in “aree boscate” ai sensi dell’art. 7 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 191** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6, in parte in “aree boscate” ai sensi dell’art. 7 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 194** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6 ed in parte in “aree boscate” ai sensi dell’art. 7 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 218** ricade in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 219** ricade in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 220** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 222** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell’art. 21 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 235** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6, in parte in “aree boscate” ai sensi dell'art. 7 ed in parte in “insediamenti recenti” ai sensi dell'art. 21 in parte nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell'art. 63, in parte nell'ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell'art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 253** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell'art. 31, ed in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6 nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell'art. 63, in parte nell'ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell'art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 255** ricade in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 269** ricade in “viabilità” ai sensi dell'art. 31 in parte nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell'art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 270** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell'art. 31 ed in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6 nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell'art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 271** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell'art. 31, ed in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6 nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell'art. 63, in parte nell'ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell'art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 276** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6, in parte in “reticolo idrografico” ai sensi dell'art. 10 ed in parte in “aree boscate” ai sensi dell'art. 7 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 278** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6, in parte in “reticolo idrografico” ai sensi dell'art. 10 ed in parte in “aree boscate” ai sensi dell'art. 7 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 279** ricade in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6, in parte nell'ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell'art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 280** ricade in “aree boscate” ai sensi dell'art. 7 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 282** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell'art. 31, in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6 ed in parte in “insediamenti recenti” in parte nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell'art. 63, in parte nell'ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell'art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 283** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell'art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” nell'ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani

attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 284** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63, in parte nell’ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell’art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 285** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 287** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31, in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6 ed in parte in “insediamenti recenti” nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63, in parte nell’ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell’art. 59 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 289** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 290** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 291** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” in parte con destinazione d’uso vincolante “spazi pubblici o per uso collettivo – V” ai sensi dell’art. 36 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 381** ricade in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 in parte nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 382** ricade in parte in “viabilità” ai sensi dell’art. 31 ed in parte in “insediamenti recenti” in parte con destinazione d’uso vincolante “spazi pubblici o per uso collettivo – V” ai sensi dell’art. 36 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 405** ricade “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6, nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 556** ricade “aree agricole e praterie” ai sensi dell’art. 6, nell’ambito “conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti – 3 Ex IPI” ai sensi dell’art. 63 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 4**

- **Foglio 51 particella 94** ricade in parte in “reticolo idrografico” ai sensi dell’art 10 ed in parte in “aree boscate” ai sensi dell’art. 7 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 95** ricade in parte in “aree agricole e praterie” ai sensi dell'art. 6, in parte in “reticolo idrografico” ai sensi dell'art 10 ed in parte in “aree boscate” ai sensi dell'art. 7, in parte nell'ambito “viabilità storica nel territorio rurale” ai sensi dell'art. 59 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 96** ricade in parte in “reticolo idrografico” ai sensi dell'art 10 ed in parte in “aree boscate” ai sensi dell'art. 7 delle Norme.

Nel Piano Operativo Adottato:

- **Foglio 49 particella 143 sub 500** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79, in parte in “TS1 Morfotipo storico compatto ai sensi dell'art. 61” ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 302 sub 1** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 42 particella 206** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 42 particella 212** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 174** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 189** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 191** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 194** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 218** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 219** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 220** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 222** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 235** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 253** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai

sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 255** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 269** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 270** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 271** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 276** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 278** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 279** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 280** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 282** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Sistema del verde - VS” ai sensi dell'art. 47 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 283** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 284** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 285** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 287** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 289** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79, in parte in “Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori” ai sensi dell'art. 51 ed in parte in “Aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato - AT TU 13” ai sensi dell'art. 120 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 290** ricade in parte in “Aree per sedi stradali, piazze e spazi

pubblici ad esse accessori” ai sensi dell'art. 51 ed in parte in “TR5 Morfotipo puntiforme” ai sensi dell'art. 65 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 291** ricade in parte in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79, in parte in “Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori” ai sensi dell'art. 51 ed in parte in “Sistema del verde - VS” ai sensi dell'art. 47 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 381** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 382** ricade in parte in “Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori” ai sensi dell'art. 51 ed in parte in “Sistema del verde - VS” ai sensi dell'art. 47 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 405** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 49 particella 556** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 4** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 94** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 95** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme;

- **Foglio 51 particella 96** ricade in “Aree agricole e forestali” ai sensi dell'art. 79 delle Norme.”.

ULTERIORI INDICAZIONI

Nella perizia estimativa in atti, aggiornata alla data del 7 gennaio 2025, si precisa quanto segue:

I) L'originaria perizia estimativa è stata aggiornata a seguito dell'adozione del nuovo Piano Operativo avvenuta con delibera n. 5 del 31 gennaio 2024.

Si precisa che, alla data di redazione delle perizia in aggiornamento, tale Piano Operativo risultava essere solo adottato e che non si era ancora concluso l'iter per la sua approvazione definitiva.

II) Rispetto alla “Convenzione per piano di recupero” (atto ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi del giorno 1 giugno 2007, repertorio n. 34071/14027, registrato a Prato il giorno 11 giugno 2007 al n. 6231/1T, trascritto a Firenze il giorno 12 giugno 2007 al n. 15516 del registro particolare) stipulata tra il Comune di Scarperia e la società “Valore S.p.A.” (utilizzata nel 2011 nella relazione di stima dei terreni) che prevedeva la realizzazione di un nuovo quartiere abitativo composto da circa 140 appartamenti con una volumetria totale di 41.500 mc. e una superficie di 16.500 mq., il Piano Operativo

Comunale (di seguito P.O.C.) ha ridotto in maniera considerevole la superficie edificabile.

Infatti il Piano Operativo, alla scheda AT-TU 13 – Ex Valore, prevede la possibilità di realizzare 2.100 mq di superficie residenziale.

La scheda AT-TU 13 – Ex Valore mostra che la particella interessata dalla lottizzazione è la numero 143 che ha una superficie catastale di 22.971 mq..

Gli altri terreni, per una superficie di 51.188 mq. non sono interessati dal P.O.C..

*** ** ***

CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA

a) I beni verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive passive apparenti e/o legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni ed altresì con i proporzionali diritti alle parti comuni, il tutto così come pervenuto alla società fallita e dalla stessa posseduto.

b) Le vendite saranno a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Le vendite non saranno soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si invitano gli interessati – previo appuntamento con i Curatori fallimentari – ad effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con la precisazione che il mancato sopralluogo non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo per eventuali differenze tra lo stato descritto in perizia e quello attuale.

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

c) Il presente invito ad offrire non costituisce promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile. Esso non comporta alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi, agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione dell'offerta non farà sorgere a carico della procedura fallimentare alcun diritto da parte di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte dovranno essere depositate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta**, con le modalità ed i contenuti tutti 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 mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato "zip.p7m", contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata 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 avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il "Manuale Utente" ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. 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_XXXXXXXXX.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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- 1) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

In caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno in corso di validità o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia. 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.

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.

In caso di enti diversi da società occorrerà allegare copia autentica dello statuto vigente e copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, occorrerà allegare copia di un documento di 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, occorrerà allegare copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- 2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di Euro 16,00 (Euro sedici/00).

Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (Euro 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;

- 3) ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale

“versamento cauzione lotto 6”) eseguito sul conto corrente della procedura “Valore S.p.A. in liquidazione” presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo - Società Cooperativa – IBAN: **IT05 E089 2221 5030 0000 0845 181** – **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 o 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;

- 4) 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;
- 5) procura notarile 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 *ex art. 579, comma 3 c.p.c.* effettuata da un procuratore legale, ovvero nell’ipotesi in cui vi siano più offerenti *ex art. 12, comma 4 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015*.

Qualora l’aggiudicatario faccia ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, tale circostanza dovrà essere specificata – anche in allegato – nell’offerta. In tal caso 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 sottoscritto Notaio.

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 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall’offerente, debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e 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 Notaio incaricato 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 novanta giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

4) I Curatori fallimentari provvederanno 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 Notaio incaricato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

6) Il Notaio incaricato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

7) 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, lettera f) del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio incaricato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

8) La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

9) Fermo restando quanto previsto dalla Legge Fallimentare, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- * in caso di unica offerta conforme all'invito (pari o superiore alla cosiddetta "*offerta minima*" indicata in calce alla descrizione del lotto), si procederà all'aggiudicazione;

- * in caso di pluralità di offerte si svolgerà, lo stesso giorno fissato per l'esame delle offerte, la gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Gli aumenti minimi vengono fissati negli importi indicati in calce alla descrizione del lotto. 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 invito ad offrire. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi, a parità di condizioni, ha depositato per primo l'offerta.

10) All'esito della gara i Curatori fallimentari procederanno alla restituzione, senza interessi, delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

11) Gli Organi della procedura si riservano di sospendere la vendita ove pervenga, entro il

termine perentorio di quattordici giorni dall'aggiudicazione a seguito dell'esame delle offerte di cui in sopra, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare. L'offerta migliorativa ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare dovrà essere depositata in forma cartacea – in marca da bollo da Euro 16,00 – presso lo studio del sottoscritto Notaio, entro il termine perentorio sopra indicato, e dovrà essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a “Valore S.p.A. in liquidazione”.

In tal caso verrà riaperta la gara tra il precedente miglior offerente e il nuovo offerente.

12) Il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 della Legge Fallimentare nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge, dall'invito ad offrire e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

13) 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 sottoscritto, quale 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.

14) 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 dell'aggiudicatario.

15) 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 sottoscritto Notaio al più tardi all'atto di vendita secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario.

*** ** ***

ULTERIORI INDICAZIONI E PUBBLICITÀ

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

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge in materia e, in particolare, la disciplina di cui alla Legge Fallimentare.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui

al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente invito.

Del presente invito ad offrire verrà data pubblica notizia:

- * mediante pubblicazione dell'invito ad offrire, unitamente alla perizia di stima, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (www.pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it;
- * con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- * mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. (Campagna Social Media Marketing, "Vetrina Permanente" e "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app") e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ("Vetrina Immobiliare Permanente" su reteaste.it).

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima, documento agli atti che potrà essere consultato sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, www.pvp.giustizia.it ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: ldagliana@notariato.it, o presso lo studio dei Curatori Fallimentari (Dott. Paolo Biancalani – Prato, Via Tiziano n. 7 – telefono 0574/28625, e-mail: pbiancalani@studiobiancalani.it; Dott. Evaristo Ricci – Prato, Via Arrigo Simintendi n. 15 – telefono 0574/830875, e-mail: ricci@studioricci.it).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: ldagliana@notariato.it

Prato, 7 settembre 2026

Notaio Luca D'Agliana

