

TRIBUNALE DI PRATO
CANCELLERIA FALLIMENTARE
PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
N. 20/2018 R.G. E N. 21/2018 R.G.

Giudice Dott. Enrico Capanna

Liquidatore: Avv. Erika Mileti-Nardo

AVVISO DI GARA TELEMATICA PER LA VENDITA
COMPETITIVA DI TERRENI

La sottoscritta avv. Erika Mileti-Nardo nata a Prato (PO) il 23/03/1975 con studio in Prato (PO), Via Gaetano Magnolfi n. 73 (MLTRKE75C63G999H; Fax 057421609; Pec: erikamiletinardo@pec.avvocati.prato.it) in qualità di Liquidatore del Patrimonio nominato con decreto nella procedura n. 20/2018 e nella procedura n. 21/2018 Tribunale di Prato, giusto provvedimento autorizzativo della presente vendita reso in entrambe le procedure dall'Ill.mo Giudice Delegato in data 18/04/2025

AVVISA

Che a proprio ministero il giorno **29 Luglio 2025 ore 10:00**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it all'interno della procedura di **Liquidazione del Patrimonio n. 20/2018 R.G.** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei terreni in calce descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate al fine di acquisire offerte irrevocabili e incondizionate che siano migliorative rispetto all'offerta ricevuta daOMISSIS..... di euro 28.000,00 (ventottomila/00).

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO. Diritto di piena proprietà di terreni collinari ubicati nel Comune di Calenzano (FI), località Fisciano, nei pressi dell'abitazione distinta dal civico 48, aventi accesso dalla strada vicinale di Fisciano, di superficie complessiva catastale mq. 34.037. Detti terreni, contigui fra loro e di forma irregolare, risultavano (...) in parte lasciati a "bosco" e "macchia" in completo stato di abbandono con folta vegetazione che ne limitava l'accesso, ed in parte mantenuti con "erba" tagliata parzialmente. (...). Per una migliore descrizione si rinvia alla lettura dell'elaborato peritale.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto terreni del Comune di Calenzano, i terreni sopra descritti sono distinti come segue:

- Foglio 20 particella 1137 Qualità PRATO Classe 2 Superficie mq. 2607 Reddito Dominicale €9,42 Reddito Agrario €6,06 Ai fini storici si precisa che la particella

1137 deriva dalla particella 125 a seguito della presentazione di Tipo di Frazionamento prot. n. FI0074953 del 10/03/2009 in atti dal 10/03/2009;

- Foglio 20 particella 25 Qualità SEMIN ARBOR Classe 5 Superficie mq. 3390 Reddito Dominicale €2,10 Reddito Agrario €2,45;

- Foglio 20 particella 124 Qualità PASC CESPUG Classe U Superficie mq. 490 Reddito Dominicale €0,13 Reddito Agrario €0,08;

- Foglio 20 particella 474 Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie mq. 740 Reddito Dominicale €0,46 Reddito Agrario €0,65;

- Foglio 20 particella 4 Qualità PASC CESPUG Classe U Superficie mq. 4440 Reddito Dominicale €1,15 Reddito Agrario €0,69;

- Foglio 20 particella 5 Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie mq. 680 Reddito Dominicale €0,42 Reddito Agrario €0,60;

- Foglio 20 particella 3 Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie mq. 7430 Reddito Dominicale €4,60 Reddito Agrario €6,52;

- Foglio 13 particella 3 Qualità PASCOLO Classe 1 Superficie mq. 2530 Reddito Dominicale €1,96 Reddito Agrario €0,91;

- Foglio 13 particella 63 Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie mq. 11.730 Reddito Dominicale €7,27 Reddito Agrario €10,30.

Si rilevano le seguenti servitù:

- TRASCRIZIONE registro particolare n°1189 registro generale n°1599 del 27/02/1990 atto ai rogiti del Notaio Riccardo Sordi di Prato del 30/01/1990 Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 a favore di XXX gravante sul terreno distinto dalla particella 125 del foglio di mappa 20. Si riporta quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione: *“E’ costituita la servitù di presa di acqua sull’appezzamento di terreno descritto nel quadro B al progressivo per unità negoziale n.1 sul quale esiste un pozzo dal quale derivano acqua sia il fabbricato di proprietà dei signori XXX rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Calenzano, nel Foglio 20 dalla particella 26, che le vicine case di proprietà del sig. XXX rappresentate al Catasto nel Foglio 20 dalle particelle 27 e 28”.*

Come da relazione tecnica a pag. 8, *“Si osserva inoltre che nel titolo di provenienza atto di compravendita del 30/01/1990 ai rogiti del notaio Riccardo Sordi di Prato Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 viene indicato quanto segue: Dichiaro inoltre il Signor XXX nei nomi che anche i nominati confinanti XXX hanno diritto di utilizzare per scopi domestici ed agricoli l’acqua di detto pozzo e ciò per un periodo di quattro anni dalla data del relativo contratto di vendita con lo stesso venditore da me Notaio ricevuto in data 22 febbraio 1989. Si da’ altresì atto che le particelle 124 e 125 Foglio 20, comprese nella vendita, sono attraversate da una viottola poderale sulla quale il*

venditore, per se' e suoi aventi causa, si riserva il diritto di passo e transito con qualsiasi mezzo a vantaggio di tutta la sua rimanente proprietà. Le parti inoltre convengono che il tratto di strada vicinale di Fisciano compreso fra il fabbricato oggetto della presente vendita ed il contiguo fabbricato di proprietà del venditore insistente sulla particella 27 del Foglio 20, qualora venisse sdemanializzato per rettifica del tracciato, rimarrà di proprietà esclusiva del venditore e suoi aventi causa quale pertinenza esclusiva del fabbricato insistente sulla particella 27 suddetta precisandosi peraltro che agli acquirenti dovrà comunque essere garantito l'accesso ai beni acquistati da via pubblica". Il CTU evidenziava "che sia dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale e della precedente mappa d'impianto, e sia dall'attuale stato dei luoghi, la viottola poderale citata nel suddetto atto, attraversa anche per piccola porzione la particella 25".

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale: come da perizia integrativa si dà atto che il CTU ha rilevato la presenza di manufatto prefabbricato adibito a deposito e delle tettoie varie con relativa area di pertinenza della zona adibita a "ricovero" cani e, in seguito ad accertamenti telematici e presso il Comune di Calenzano, è emerso che non sono presenti "atti abilitativi e/o istanze di condono edilizio che ne legittimassero le "costruzioni" e non sono emerse procedure per accertamenti di abusi edilizi su detto terreno. In esito a tali accertamenti detti manufatti risultano di natura abusiva".

Circa i presumibili costi da sostenere per la rimozione dei manufatti, smaltimento dei materiali di risulta e ripristino dell'area nonché i costi per il ripristino della situazione catastale successivamente alla rimozione degli stessi, sono stati stimati dal CTU in circa euro 5.000,00.

Il sottoscritto Liquidatore rappresenta infine che Terna – Rete Elettrica Nazionale – SPA ha notificato a parte debitrice, in relazione ai terreni identificati al catasto terreni del comune di Calenzano al Fg. 13 part. 3 e Fg. 13 part. 63 (oggetto della presente vendita), un atto di asservimento per pubblica utilità e decreto di occupazione d'urgenza ex art. 22 bis DPR 327/01 sui citati terreni al fine di consentire la "realizzazione dell'elettrodotto aereo a 380 KV in semplice terna tra le S.E. di Colunga (BO) e la S.E. di Calenzano (FI) ed opere connesse".

OFFERTE E MODALITA' DELLA VENDITA

Il prezzo base d'asta dei terreni suddetti è pari a euro 28.000,00 (ventottomila/00), corrispondente a quello indicato nell'offerta di acquisto pervenuta alla Liquidatrice.

L'aumento minimo di rilancio in caso di gara è pari ad euro 1.000,00 (mille/00).

Le offerte dovranno essere depositate 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 **entro le ore 12:00 del giorno 28 Luglio 2025 (giorno precedente la vendita)**; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**.

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, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto 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.

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

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore

d'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 minorenne, 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 pari al 10% del prezzo offerto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura 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 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 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.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione”**) eseguito sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Prato - Liquidazione Del Patrimonio RG 20/2018”** il cui codice IBAN è: **IT08Q086732150000000750746**, **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e 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.

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 delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

L'offerta di acquisto è inefficace e sarà considerata inammissibile se è inferiore al prezzo di euro 28.000,00 (ventottomila/00). Non saranno altresì ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **60 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione.

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.

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.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del 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.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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. Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore. Laddove nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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 nell'avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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).

Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

ULTERIORI DISPOSIZIONI ED AVVISI

La vendita è soggetta ad imposta di registro, oltre alle imposte ipotecaria e catastale previste dalla normativa vigente alla data della vendita. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, in termine non superiore a 60 giorni, del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) e di tutti gli oneri conseguenti all'acquisto del bene. L'ammontare di tali importi sarà comunicato dal Liquidatore successivamente all'aggiudicazione ed i relativi pagamenti dovranno essere effettuati entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura.

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. "Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" (informativa antiriciclaggio).

Il perfezionamento dell'operazione di vendita avverrà mediante la stipula di atto notarile da effettuarsi avanti a Notaio che sarà scelto dall'aggiudicatario solo

successivamente al versamento del saldo prezzo. **Il prezzo di aggiudicazione, 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 saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente. In particolare saranno a carico dell'aggiudicatario le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento, comprese le imposte, così come gli oneri per ogni altra formalità necessaria e conseguente alla vendita. Tali oneri verranno pagati direttamente al notaio.**

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sui terreni acquistati – **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 mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Liquidazione Del Patrimonio RG 20/2018". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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

60 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Liquidatore e a spese della procedura.

L'elaborato peritale può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it, www.reteaste.it, nonché tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it oltre che su Newspaper Aste del Tribunale di Prato in versione digitale e App.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore, Avv. Erika Mileti-Nardo presso il suo studio di Prato, Via Gaetano Magnolfi, 73 tel. 0574 24123 – mail: erikamiletinardo@yahoo.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o dal Giudice, saranno eseguite dal Liquidatore con modalità telematiche.

Prato, 12 giugno 2025

Avv. Erika Mileti-Nardo