



LUCA D'AGLIANA

NOTAIO

Via F.lli Giachetti, 28/3 - 59100 Prato

Tel. 0574/757340 - Fax 0574/560780

ldagliana@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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. 49/2022 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

24 ottobre 2025 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 1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su complesso immobiliare posto in Comune di **Prato (PO)**, Via Traversa Pistoiese e, in particolare:

a) fabbricato adibito a destinazione commerciale ("automotive" e servizi complementari), accessibile da Via Traversa Pistoiese dove sono presenti gli ingressi alle varie funzioni dell'edificio.

Dal civico 12S si accede all'ampio resede esterno costituito da parte pavimentata a parcheggio e parte a verde. Tale resede, che si sviluppa principalmente nella parte tergale dell'edificio, è collegato ai laboratori, magazzini/officine del piano terreno e, tramite rampa, al piano seminterrato.

Dal civico 12R si accede allo spazio espositivo del piano terra che, con una conformazione circolare, ampia vetratura e rialzamento dal piano stradale, risulta ben visibile dall'esterno.

Dal civico 12Q si accede al vano scale/ascensore che collega ai piani superiori, fino all'appartamento del piano secondo di cui alla successiva lettera b), e al seminterrato.

Dal civico 12P si accede al magazzino ricambi e dal civico 12O all'autofficina; sopra questi ultimi spazi, accessibile da questi, è collocato il piano ammezzato adibito ad uffici.

Il civico 12N immette ad una rampa carrabile che conduce al piano seminterrato, a fianco

di questo ingresso, con accesso dalla pubblica via, è collocata infine la cabina elettrica.

Il piano seminterrato si sviluppa secondo la geometria del piano sovrastante ed è, nella parte tergale, affiancato da corsia carrabile di accesso a sua volta collegata alle rampe di collegamento con il resede e la Via Traversa Pistoiese.

Al piano seminterrato sono collocati ampi spazi per lo stazionamento dei veicoli e, in prossimità del vano scale circolare, uno spazio di archivio.

In prossimità e sotto la rampa carrabile sono ricavati i locali tecnici/centrale per gli impianti. Gli uffici del piano primo, raggiungibili dal vano scale di cui al civico 12Q, hanno superfici vetrate su tutti i lati e terrazzi esterni;

b) fabbricato adibito a civile abitazione posto al piano secondo, pertinenziale al fabbricato adibito a destinazione commerciale di cui alla superiore lettera a), composto da ampia zona soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, tre bagni w.c., vano lavanderia e ampio terrazzo esterno nel quale è presente una vasca/piscina che svolge anche le funzioni di raccolta acqua del sistema antincendio dell'intero fabbricato.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i suddetti beni risultano rappresentati:

- quanto al fabbricato artigianale/industriale: foglio di mappa 59, particella 1336, subalterno 1, categoria D/8, rendita catastale Euro 41.223,59;
- quanto all'appartamento: foglio di mappa 59, particella 1336, subalterno 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita catastale Euro 1.141,37.

VALORE

Prezzo base: **Euro 4.640.000,00 (Euro quattromilioniseicentoquarantamila/00).**

Offerta minima: **Euro 3.944.000,00 (Euro tremilioninovecentoquarantaquattromila/00).**

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 10.000,00 (Euro diecimila/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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ad eccezione del piano primo del fabbricato adibito a destinazione commerciale occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che l'attuale occupante, con impegno unilaterale del 16 luglio 2024, ha dichiarato che provvederà alla liberazione nel termine di 45 (quarantacinque) giorni successivi all'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 59530 del 15 dicembre 1987 (Busta n. 1627/87);
- Variante in corso d'opera n. 35301 del 28 luglio 1992 (Busta n. 533/92);
- Variante ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/85 del 10 giugno 1994 (Busta n. 283/94);
- Pratica ASCFI-872-1993 per un elevatore;
- D.I.A.E del 14 giugno 2002 (Pratica n. 1757/02) per il rifacimento della pavimentazione del lastricato solare del solo appartamento.

Nella relazione tecnica in atti si rileva che per entrambi i fabbricati non sono presenti in archivio comunale Certificati e/o Attestazioni di Agibilità/Abitabilità (né altre certificazioni e/o collaudi).

Nella relazione tecnica in atti emerge inoltre che:

- quanto al fabbricato artigianale/industriale: rispetto allo stato dei luoghi, nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati sussistono alcune piccole difformità (porta bagno al piano terra e porta terrazzo al piano primo, alcuni varianti nella disposizione delle pareti divisorie dello spazio espositivo) rispetto ai grafici dell'ultima variante progettuale (art.15 L. 47/85) e dei titoli edilizi precedenti; risultano non conformi a questi le pareti divisorie realizzate con componenti da ufficio, la parte circolare del seminterrato, un vano al piano terra settore ricambi e la ripartizione interna del piano primo uffici.

Il C.T.U., al fine di rendere conforme urbanisticamente l'immobile, ritiene necessaria la presentazione, a cura dell'aggiudicatario dell'immobile, presso i competenti Uffici Comunali dei provvedimenti previsti all'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni e al D.L. n. 69/2024 (eventualmente anche con modifiche ed opere che dovessero rendersi necessarie dall'applicazione di tale procedura) con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali;

- quanto all'appartamento: internamente, rispetto sia al Catasto che ai titoli edilizi sopra citati, risulta mancante il ripostiglio adiacente la cucina e risulta presente una diversa sagoma del vano ascensore.

Il C.T.U., al fine di rendere conforme urbanisticamente l'immobile, ritiene necessaria la presentazione, a cura dell'aggiudicatario dell'immobile, presso i competenti Uffici Comunali dei provvedimenti previsti all'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni e al D.L. n. 69/2024 con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 235 rilasciato dal Comune di Prato in data 24 giugno 2024 risulta che:

“In riferimento al Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 17 del 14/03/2019 e successive integrazioni, pubblicato sul B.U.R.T. n. 42 del 16/10/2019, la particella 1336 del foglio 59 ricade parzialmente:

- TP.1 (singoli edifici industriali-artigianali), UTOE 5;
- TL.2 (tessuto lineare continuo semipenetrabile), UTOE 5.
- Viabilità esistente, UTOE 5.”.

Il Comune di Prato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27 luglio 2023 ha adottato nuovo Piano Strutturale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione a quanto disposto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 in materia di certificazione energetica degli edifici, si precisa che:

* il fabbricato artigianale/industriale risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Ingegnere Alessandro Adilardi in data 3 gennaio 2018, dal quale risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica “G” con indice di prestazione energetica 193,37 kwh/mq anno;

* l'appartamento risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Ingegnere Alessandro Adilardi in data 3 gennaio 2018, dal quale risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica “G” con indice di prestazione energetica 409,85 kwh/mq anno.

ULTERIORI INDICAZIONI

Nella relazione tecnica in atti emerge che il fabbricato in esame è collocato nel Piano Operativo del Comune di Prato in UTOE 5, zona omogenea B, paesaggio urbano TP.1 (Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali artigianali).

Su questo tessuto urbano sono consentite le principali categorie di intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo RNF, anche con ampliamenti, alle condizioni di cui all'art. 77 delle N.T.A del P.O..

Secondo il C.T.U. le ipotesi di trasformazione sopra indicate non sono valutabili allo stato attuale essendo strettamente connesse, oltre alle condizioni di cui all'art. 77, ad una analisi costi-benefici da parte della specifica attività e/o titolarità insediata e, nel caso di sostituzione edilizia maggiore di mq. 2.000, a Permesso di Costruire Convenzionato.

*** ** ***

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su appezzamento di terreno pianeggiante (salvo alcuni piccoli rilievi, di modesta superficie, dovuti a materiale terroso misto a residui edilizi) posto in Comune di **Prato (PO)**, Via Cava, recintato e prospiciente, sul lato nord, Via Cava, in prossimità dell'intersezione di quest'ultima con Viale Salvador Allende e delimitato, sul lato est, dalla strada vicinale Spina.

CATASTO

Al Catasto Terreni del Comune di Prato i suddetti beni risultano rappresentati nel foglio di mappa 73, particella 2081, seminativo arborato, classe 2, superficie 21.353 mq., reddito dominicale Euro 132,33, reddito agrario Euro 66,17.

VALORE

Prezzo base: **Euro 212.000,00 (Euro duecentododicimila/00).**

Offerta minima: **Euro 180.200,00 (Euro centoottantamiladuecento/00).**

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 ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita; fatto salvo un diverso regime fiscale anche in ragione della destinazione urbanistica del terreno alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero; fatta eccezione per quanto in appresso specificato.

Sul terreno sono presenti alcuni rottami di un cancello e di pali per l'illuminazione, dei residui di superficie in ghiaia, degli pneumatici automobilistici e dei materiali incongrui affioranti; nonché un'autovettura di proprietà di terzi soggetta a fermo amministrativo.

URBANISTICA

Dalla relazione tecnica in atti emerge che il terreno in esame è stato oggetto di violazione urbanistico edilizia (realizzazione in una porzione del terreno di deposito esposizione all'aperto di veicoli usati) accertata dalla U.O Polizia Edilizia del Comune di Prato in data 11 luglio 2001 (Prot. n. 319/01/V.E.), in conseguenza del quale in data 19 aprile 2005 (P.G. n. 24671) è stata emessa "ordinanza di sanzione amministrativa pecuniaria per opere eseguite in assenza della denuncia di inizio attività", rispetto alla quale la proprietà si è opposta con ricorso giurisdizionale amministrativo fino al Consiglio di Stato che con Ordinanza n. 6161/08 (R.G. n. 7999/2008) ha rigettato l'appello. Le opere che determinarono la sanzione non risultano più presenti salvo dei rottami e dei residui sopra descritti.

Il C.T.U. precisa che, alla data della perizia, l'uso per fini commerciali/deposito/stoccaggio di tale terreno non è consentito dalle norme del Piano Operativo, in quanto l'art. 156 per le aree AR.2 non consente "deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto" e l'art. 51 per le aree V.1 non consente "deposito, esposizione e vendita di merci, compresi gli autoveicoli".

Rispetto alla sanzione di cui sopra il C.T.U. ha consultato l'U.O. Abusi del Comune di Prato che ha evidenziato l'impossibilità di una destinazione commerciale di tale terreno rimandando alle previsioni dell'attuale Piano Operativo Comunale l'unica destinazione d'uso consentita.

Nella relazione tecnica in atti si rileva altresì che il terreno è recintato sui lati nord lungo Via Cava, est lungo Via Spina dove è presente anche un cancello, ovest e sud. Tale recinzione, realizzata con pali in ferro e rete metallica con cordolo in cls sul lato est lungo Via Spina, non rispetta le distanze da tale via prescritte all'art.58 c.1a delle N.T.A del Piano Operativo del Comune di Prato.

Il C.T.U. ritiene che:

- non essendo la recinzione di questo lato sanabile in tale posizione sarà cura dell'aggiudicatario dell'immobile provvedere alla sua rimozione;
- per la recinzione sul lato sud, che ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non risulta nella documentazione in deposito presso l'Archivio Comunale la relativa Autorizzazione Paesaggistica; in questo caso l'aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere a richiedere Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 28 rilasciato dal Comune di Prato in data 10 aprile 2014 risulta che:

“In riferimento al Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 17 del 14/03/2019 e successive integrazioni, pubblicato sul B.U.R.T. n. 42 del 16/10/2019, la particella 2081 del foglio 73 ricade parzialmente:

- PR.8 (Il paesaggio intercluso di Pianura), AR.2 (Aree agricole periurbane intercluse), UTOE 5;
- V1 (Verde con alto indice di naturalità), UTOE 5”.

Il Comune di Prato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27 luglio 2023 ha adottato nuovo Piano Strutturale.

ULTERIORI INDICAZIONI

Il C.T.U. evidenzia che stante le destinazioni sopra descritte, la destinazione urbanistica certificata è quella agricola seppur con le diverse specificazioni d'uso di cui all'art.105 delle N.T.A. per la parte AR.2 e all'art.51 per la parte V.1. La parte sud del terreno ricade nella fascia di Vincolo Paesaggistico che scorre parallelamente all'autostrada A11.

*** ** **

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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla società in fallimento (articolo 63, comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile), 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 il soggetto incaricato per la gestione delle visite – 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.

Rimarrà a carico dell'aggiudicatario lo smaltimento degli eventuali rifiuti residui.

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 R.F. n. 49/2022") eseguito sul conto corrente della procedura presso Chiantibanca Credito Cooperativo – Società Cooperativa – IBAN: **IT47 M086 7321 5000 0000 0907 478** – **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) Il Curatore fallimentare 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 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 il Curatore Fallimentare procederà 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 “Fallimento S.I.A. S.r.l. 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 della procedura.

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.

16) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è "Is.Ve.G. – Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.", Via F.lli Giachetti n. 35, telefono 3773131585, e-mail: prenota.po@isveg.it, al quale potersi rivolgere per le visite agli immobili.

*** ** **

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 e "Vetrina Permanente") 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. Marco Mariani – Prato (PO), Via Giovan Battista Tiepolo n. 34 – telefono 0574/26723, fax 0574/442420, e-mail: marco@marcomariani.it; Dott. Pierluigi Zipoli – Prato (PO), Viale Vittorio Veneto n. 7 – telefono 0574/895274, fax 0574/895270, e-mail:

p.zipoli@commercialistiprato.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, 25 giugno 2025

Notaio Luca D'Agliana

