

AVVISO DI VENDITA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 43/2024
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elisabetta Donelli
CURATORE: Rag. Stefano Papi
TRIBUNALE DI PRATO

La sottoscritta dottoressa LAURA BIAGIOLI, Notaio in Prato, con studio in Via F. Ferrucci n. 203/c (telefono n. 0574592532 – mail: studio@notaobiagioli.it), nominata dal G.D. dell'intestato Tribunale in data 1 aprile 2026 coadiutore per la vendita ex art. 129 co. 2 CCII, visto il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 20 dicembre 2024 e giusta autorizzazione del medesimo G.D. ex art. 213 co.7 CCII, di esecuzione degli atti conformi a detto programma di liquidazione approvato, del 4 agosto 2026

AVVISA

che a suo ministero, il giorno **18 novembre 2026 alle ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito “www.astetelematiche.it” gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Complesso turistico-ricettivo denominato “Pietramarina” dislocato in parte nel Comune di Carmignano (PO) ed in parte nel Comune di Capraia e Limite (FI), con accessi da Via Provinciale di Montalbano civici 7- 9-11 nonché con ulteriore accesso pedonale e carrabile su proprietà del dante causa della società in procedura su cui grava servitù di passo pedonale e carrabile a favore di quanto in oggetto, trascritta a Firenze il 18 marzo 2004 al n. 6141 di reg. part..

Il complesso in oggetto è costituito da corpo di fabbrica principale occupato da bar ristorante, locali deposito, centrale termica, spogliatoi, servizi, piscine e acqua scivolo, da due unità immobiliari con destinazione civile abitazione oltre a spazi esterni utilizzati per viabilità automezzi, parcheggio dei medesimi, resedi pavimentati e spazi verdi, e precisamente:

1-FABBRICATO BAR-RISTORANTE/SPOGLIATOI/DEPOSITI, via Provinciale di Montalbano n.c.7, Carmignano, che si sviluppa su tre piani (piano terra e due piani seminterrati) e così composto:

Piano terra: bar-ristorante distribuito su una superficie di circa 198,00 mq di cui 10,00 mq circa occupati dal vano scale, oltre a terrazzo su due lati dell'edificio con superficie di circa 24,00 mq.

Piano seminterrato 1: locali a servizio della piscina quali spogliatoi uomini, spogliatoi donne, guardaroba, servizi igienici, docce, il tutto per una superficie di 173,00 mq circa di cui 10,00 mq circa occupati dal vano scale.

Piano seminterrato 2: locali tecnici a servizio della piscina quali centrale termica, centrale idrica, deposito attrezzature, locale di pronto soccorso, ripostiglio, dislocati su una superficie di 173,00 mq

circa di cui 10,00 mq circa occupati dal vano scale.

2 - COMPLESSO DI BALNEAZIONE via Provinciale Montalbano 7, così composto:

- Piscina con struttura in c.a., rivestita in telo di PVC, dimensioni di circa 312,50 mq (25,00 x 12,50), altezza variabile da 1,10m a 3,40m, dotata di impianto per ricircolo acqua, fornita di impianto illuminazione notturna e trampolino tuffi.
- Piscina piccola per bambini, struttura in c.a., rivestita in telo di PVC, dimensioni circa 50,00 mq (10,00 x 5,00), altezza 0,80m.
- Acqua-Scivolo costituito da struttura metallica di sostegno e materiale plastico per il percorso di scivolamento avente uno sviluppo di circa 50,00m., oltre a vasca di arrivo finale delle dimensioni di circa 21,00 mq (7,00 x 3,00), altezza 1,10m.
- Ampia area di corredo delimitata da recinzione, in parte pavimentata con lastre di porfido quale area di pertinenza della piscina ed in parte pavimentata in cotto toscano quale solarium ed area di pertinenza al bar-ristorante.

3 - VILLETTA - via Provinciale di Montalbano n.c.9, Carmignano.

Villetta con destinazione civile abitazione, utilizzata finchè la struttura era operativa come casa-vacanze, accessibile sia dal resede a comune con gli altri edifici descritti, sia direttamente dalla via Provinciale attraverso passaggio pedonale, così composta:

- al piano terra rialzato (80,00 mq circa) da soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, servizio igienico, oltre a balcone di circa 15,00 mq che si sviluppa su due lati dell'edificio;
- al piano seminterrato da due locali utilizzati come rimessa, superficie circa 77,00 mq

4 - VILLETTA - via Provinciale di Montalbano n.c.11, Carmignano.

Villetta con destinazione civile abitazione, utilizzata finchè la struttura era operativa come casa-vacanze, accessibile sia dal resede a comune con gli altri edifici descritti, sia direttamente dalla via Provinciale attraverso passaggio pedonale, così composta:

- al piano terra rialzato (80,00 mq circa): soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, servizio igienico, oltre a balcone di circa 15,00 mq che si sviluppa su due lati dell'edificio;
- al piano seminterrato da due locali in parti inutilizzabili a causa della presenza di rocce affioranti oltre che altezza interna non usufruibile.

5 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, posto in Comune di Carmignano, con superficie di circa 3.975 mq di forma irregolare, adiacente la pertinenza degli immobili sopra descritti, in parte terreno morfologicamente in accentuato pendio ed in parte utilizzato come parcheggio e viabilità di scorrimento per gli utenti del complesso immobiliare.

6 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO posto in Comune di Capraia e Limite, con superficie di circa 3428 mq di forma irregolare, adiacente la pertinenza degli immobili sopra descritti a destinazione uliveto.

Il complesso turistico in oggetto risulta censito:

- all'Agenzia delle Entrate di Prato, Ufficio Provinciale Territorio - **Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano**, nel foglio di mappa 39, dalla particella 81, subalterni:

* 504, 506, 507 e 515 (*graffati*), categoria D/6, rendita euro 2.561,63;

* 508, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 71, superficie catastale mq. 77, rendita euro 260,35;

* 509, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 165, superficie catastale mq. 189, rendita euro 1.712,83;

* 512, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 34, rendita euro 112,38;

* 513, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 34, rendita euro 112,38;

* 511, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 84, rendita euro 348,61;

* 514, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 82, rendita euro 464,81;

- all'Agenzia delle Entrate di Prato, Ufficio Provinciale Territorio - **Catasto Terreni del Comune di Carmignano**, nel foglio di mappa 39, dalla particella 73, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie mq. 3975, R.D. euro 2,26 e R.A. euro 0,62;

- all'Agenzia delle Entrate di Firenze, Ufficio Provinciale Territorio - **Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite**, nel foglio di mappa 2, dalle particelle:

* 372, qualità uliveto, classe 3, superficie mq. 2938, R.D. euro 4,55 e R.A. euro 6,07;

* 256, qualità uliveto, classe 3, superficie mq. 490, R.D. euro 0,76 e R.A. euro 1,01.

CONFORMITA' CATASTALE:

I beni risultano correttamente intestati.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, fatta eccezione che per la planimetria dei beni rappresentati dai subalterni graffati 504, 506, 507 e 515 dove manca la rappresentazione grafica dell'acqua scivolo e della piscina piccola.

L'aggiornamento di detta planimetria sarà effettuata **prima della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario**. Per detto aggiornamento il CTU della procedura ha preventivato un costo di euro 1.700,00 oltre accessori di legge.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il complesso in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi.

Licenza Edilizia N.33 del 29/01/1971, Realizzazione di complesso turistico alberghiero.

Licenza Edilizia 167 del 26/03/1971, Volturazione nominativo per realizzazione di complesso turistico alberghiero.

Licenza Edilizia N.64 del 28/04/1972, Variante alla C.E. n.167/71.

Licenza Edilizia N.52 del 27/04/1973, Variante alla C.E. n.64/72.

Licenza Edilizia N. 81 del 10/06/1974, Costruzione piscina.

Licenza Edilizia N.146 del 06/09/1974, Installazione struttura pressostatica per copertura

temporanea piscina.

Autorizzazione Edilizia N.44 del 06/07/1987, Realizzazione di acquascivolo con relativa piscina di arrivo.

Autorizzazione edilizia N.22 del 02/05/1988, Modifica di pavimentazione esterna.

Concessione Edilizia N.54 del 22/11/91, Demolizione porzione di fabbricato e sostituzione di pavimentazione esterna.

Non sono state riscontrate dal CTU difformità.

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Carmignano il 24 luglio 2026 e dal Comune di Capraia e Limite in data 15 giugno 2026 i terreni risultano ricadere:

* quanto alla particella **73 e 81**:

Rte.5 – aree della ricettività extraurbana – Complesso Turistico Pietramarina – parte del mappale. Valgono le disposizioni dell'art. 39.5 delle N.T.A.;

Pvb – Aree di pertinenza negli ambiti delle aree della ricettività e dei capisaldi – parti destinate a particolari funzioni di supporto agli edifici a destinazione ricettiva (RT) e ai capisaldi turistici (CT) – parte del mappale. Valgono le disposizioni dell'art. 26.5 comma 5 delle N.T.A.;

ANPIL – P-Aree Naturali Protette di Interesse Locale – Pietramarina – parte del mappale. Valgono le disposizioni dell'art. 25.9 delle N.T.A..

Sussistono vincolo idrogeologico e paesaggistico

* quanto alla particella **372: ET1** – Aree a prevalente destinazione turistica e per il tempo libero – Piscina (parzialmente);

* quanto alla particella **256: ET1** – Aree a prevalente destinazione turistica e per il tempo libero – Piscina (totalmente).

Attestato di Prestazione Energetica: Per quanto in oggetto non sono al momento disponibili gli attestazioni di Prestazione Energetica che, pertanto, dovranno essere redatti prima della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura ed a **spese dell'aggiudicatario**. Per detta attestazione il CTU della procedura ha preventivato un costo complessivo di circa euro 250,00 per unità immobiliare, oltre accessori di legge.

Stato dell'immobile: libero, in stato di abbandono ed in base alla perizia agli atti necessità di una ristrutturazione totale. Risultano presenti alcuni vecchi arredi di nessun valore.

Regime fiscale della vendita:

- per il complesso di balneazione, il locale bar ristorante e locali accessori; **vendita soggetta ad IVA** per opzione della società in procedura oltre all'imposta di registro in misura fissa, all'imposta ipotecaria del 3% ed imposta catastale dell'1%

. per i terreni agricoli: vendita soggetta ad **IMPOSTA DI REGISTRO 15%**;

- per le villette: vendita soggetta ad **IMPOSTA DI REGISTRO**.

Prenotazione visite: L'attività relativa alla gestione delle visite e dei sopralluoghi da parte di

soggetti interessati all'acquisto sarà gestita dal curatore Rag. Stefano Papi. Per appuntamenti inviare la richiesta alla seguente mail: spapi@papieassociati.it.

Si invitano gli interessati ad effettuare un sopralluogo ai beni in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con 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.

OFFERTE IN AUMENTO IN CASO DI GARA: euro 10.000,00

PREZZO BASE: euro 814.935,00 di cui:

euro 425.150,00 relativo al bar-ristorante complesso di balneazione

euro 148.060,00 relativo ai terreni;

euro 135.300 relativo alla villetta civico 9;

euro 106.425,00 relativo alla villetta civico 11.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, onerata altresì la parte aggiudicataria ad ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

2- La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per ogni altra informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica si rimanda alla relazione di stima agli atti.

3- L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e segg. del D.Lgs. 152

del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

4- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura e **a spese dell'aggiudicatario.**

Si precisa che le formalità pregiudizievoli gravanti i beni in oggetto sono le seguenti:

- quanto ai beni in Comune di Carmignano:

* ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 422 di reg. part. dell'11 marzo 2024 in rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 892 di reg. part. del 23 marzo 2004, a favore del Credito Cooperativo Area Pratese;

* ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 1137 di reg. part. del 12 marzo 2007 a favore del Credito Cooperativo Area Pratese;

* ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 926 di reg. part. del 21 aprile 2010 a favore del Credito Cooperativo Area Pratese;

* ipoteca conc. Amministrativa n. 668 di reg. part. del 22 marzo 2019 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione;

* ipoteca conc. Amministrativa n. 823 di reg. part. del 24 aprile 2023 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione;

* trascrizione di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale n. 8558 di reg. part. del 7 novembre 2024;

- quanto ai terreni in Comune di Capraia e Limite:

* ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 1323 di reg. part. del 6 marzo 2024 in rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 2200 di reg. part. del 18 marzo 2004, a favore del Credito Cooperativo Area Pratese;

* ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 2354 di reg. part. del 12 marzo 2007 a favore del Credito Cooperativo Area Pratese;

* ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 2888 di reg. part. del 21 aprile 2010 a favore del Credito Cooperativo Area Pratese;

* ipoteca conc. amministrativa n. 1830 di reg. part. del 22 marzo 2019 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione;

* ipoteca conc. Amministrativa n. 2472 di reg. part. del 24 aprile 2023 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione;

* trascrizione di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale n. 31832 di reg. part. del 12 novembre 2024;

5 - La procedura non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del

Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008).

6- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;

7- L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** o entro il minor termine indicato nell'offerta, sarà tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario (le coordinate bancarie sono quelle più avanti indicate per il versamento della cauzione) ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile innanzi descritto. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento dell'importo suddetto entro il predetto termine troverà applicazione l'art. 587 cpc.

8- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile di compravendita da stipularsi entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Detto atto sarà ricevuto dal Notaio Laura Biagioli di Prato, appositamente incaricato dalla procedura.

Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto al più tardi al momento della stipula del contratto di trasferimento.

Ove la stipula del rogito notarile non fosse formalizzata nei termini anzidetti per atto o fatto, direttamente o indirettamente imputabile all'aggiudicatario la cauzione versata in sede di presentazione offerta, anche per le caratteristiche della vendita forzata secondo le modalità di cui all'art. 216 CCII, verrà incamerata dalla procedura, a titolo di penale, con possibilità per la procedura di esperire azioni tese ad ottenere il risarcimento del maggior danno sofferto.

9- Dopo la riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione e la stipula del contratto di trasferimento il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti i beni. Le incombenze afferenti alla cancellazione dei gravami e purgazione delle ipoteche avverranno a cura della procedura ma con costi professionali e tributari ad **esclusivo carico dell'aggiudicatario.**

10- Il Giudice delegato potrà sospendere le operazioni di vendita al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 217, comma I, CCII;

11- **curatore: Rag. Stefano Papi**, con studio in Prato, viale A. De Gasperi n. 41, telefono 0574 593769, e mail: spapi@papieassociati.it.

12 – La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano l'integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima pubblicata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte **entro e non oltre le ore 12.00 del**

giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte, con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente 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.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- del/dei legali rappresentanti, copia dei documenti di identità in corso di validità;
- eventuali autorizzazioni o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge,
- in caso di offerta in nome e conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

2- Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

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

3- Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sottoindicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. **Pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

4- **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 il termine fissato.

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

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

La presentazione dell'offerta comporterà automaticamente ed implicitamente, senza necessità di dichiarazione espressa, il riconoscimento da parte dell'offerente di aver preso visione della stima peritale acquisita agli atti, il contenuto del presente invito ad offrire, accettando, pertanto, senza riserve la consegna del compendio immobiliare nello stato in cui adesso si trova con impianti, eventuali arredi e complementi, con rinuncia ad ogni tipo di eccezione.

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

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;
- la ricevuta di pagamento della cauzione. La cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “**versamento cauzione proc. “L.G. 43/2024 Tribunale di Prato”**”) eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la MPS –

IBAN: IT 81T0867321500000000930068

consigliandosi di eseguirlo 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 dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

- 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 notarile, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui:

- 1) l'offerente si serva di un presentatore;
- 2) nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

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 euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo 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.

.....

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'avviso di vendita e contenute nel “manuale utente” disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. **presentatore**.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 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, la sottoscritta provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile).

Il curatore provvederà al controllo delle cauzioni.

Il professionista delegato in data 18 novembre 2026 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.

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 2 lettera f del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali

modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

- **in caso di un'unica offerta valida**, si procederà all'aggiudicazione in favore di detto unico offerente;

- **in caso di più offerte valide**, si svolgerà immediatamente dopo l'apertura delle buste, una gara tra tutti gli offerenti collegati on line, partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori ad **euro 10.000,00**.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi effettuerà il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile e, in subordine, a chi ha depositato per primo l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi on line il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

Dopo la conclusione della gara, il curatore procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazioni di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi 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 di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia di stima, sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sui siti internet curati dalla società Astalegale.net Spa nonché sul sito internet “astegiudiziarie.it”.

Maggiori informazioni sino reperibili presso il curatore, Rag. Stefano Papi, e presso il sottoscritto notaio.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa rinvio e richiamo alle vigenti norme in materia.

Prato, 22 settembre 2026

Notaio Laura Biagioli

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laura Biagioli', written in a cursive style.