Tribunale di Prato
Liquidazione Giudiziale LE ARCATE DI CARMINE PELLEGRINO
L.G. n. 52/2026
Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Donelli
Curatore Dott. Filippo Renieri

AVVISO DI INVITO A FORMULARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. Filippo Renieri, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, con Studio in Prato, via Francesco Ferrucci n. 195/M, conformemente al Programma di liquidazione approvato in data 22.9.2026, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Donelli del 4.11.2026,

Premesso che

- il Giudice Delegato del Tribunale di Prato, con proprio provvedimento in data 22 settembre 2026, ha approvato il Programma di Liquidazione depositato;
- il Programma di Liquidazione approvato prevede che la vendita dei beni immobili sarà effettuata tramite procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII ed in particolare prevede che "*In ogni momento, purché non vi sia in corso la pubblicità di un bando di gara, qualora pervenissero offerte alla Procedura che la Curatela ritenga meritevoli di accettazione, previa autorizzazione del G.D., si potrà indire un bando con invito a far pervenire alla Procedura offerte migliorative sulla base di quella già pervenuta. In mancanza di nuove offerte migliorative si procederà con l'accettazione definitiva dell'offerta ritenuta meritevole, con termine di sessanta giorni per il saldo prezzo e rogito.*";
- in data 12 ottobre 2026 il sottoscritto Curatore ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto relativa ai beni immobili identificati nella relazione di stima dell'esperto come **LOTTO UNICO**, per la somma complessiva di **EURO 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00)**, oltre imposte di legge.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

INVITA

chiunque fosse interessato a presentare offerta migliorativa rispetto a quella di cui alla proposta irrevocabile di acquisto in premessa citata, da far pervenire con le modalità telematiche di seguito descritte.

L'esame delle offerte avverrà il **19 GENNAIO 2027** alle ore **11,00** mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net S.p.A.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte migliorative esclusivamente con modalità telematica, personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12:00 del 18 GENNAIO 2027, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). 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, i documenti necessari e seguiti 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 alla medesima, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'utente potrà effettuare l'invio tramite apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta. Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata,

a pena di inammissibilità. Nella pagina web iniziale del 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, avvisandoli che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

1) Ciascuna offerta deve contenere, a pena di inammissibilità della stessa:

a) Generalità dell'offerente, precisandosi che:
Per le persone fisiche dovrà recare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata) dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile ed al quale gli organi della procedura potranno fare le loro comunicazioni; se l'offerente è persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (precisandosi che in caso di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge); qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 cod. civ.; se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare;
Per le persone giuridiche e gli Enti di qualsiasi tipo dovrà recare: la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, i dati anagrafici del legale rappresentante ed un certificato C.C.I.A.A. dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa ed il recapito telefonico l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata) al quale gli organi della procedura potranno fare le loro comunicazioni.
Nell'ipotesi in cui l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c;
b) la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello minimo indicato nell'avviso di invito a formulare offerte migliorative;
d) il termine di pagamento del saldo-prezzo, degli oneri tributari e delle spese dell'attività del Notaio incaricato della procedura competitiva, che il D.M. 23 maggio 1999, n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà, comunque, essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;
e) l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa;
f) l'eventuale ricorso ad un contratto bancario di finanziamento per il pagamento del saldo-prezzo;
g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Perizia Tecnica di Stima.

La presentazione dell'offerta migliorativa presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella Perizia Tecnica di Stima in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla procedura e nel presente invito a presentare offerte migliorative e costituisce accettazione delle condizioni di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero, le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

2) Le offerte potranno essere presentate da chiunque, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali potranno proporre offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

3) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, ossia il Comune di Prato, e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Giudice Delegato.

4) All'offerta deve essere allegata copia di valido documento d'identità dell'offerente o degli offerenti, nonché nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, e, nel caso di offerente persona giuridica, un valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente.
All'offerta deve essere altresì allegata, pena l'inefficacia della stessa, copia della contabile bancaria del bonifico bancario da eseguirsi sul c/c intestato a *LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 52/2026 LE ARCATE DI CARMINE PELLEGRINO* iban IT11V0867321500000000932927 per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.
La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

6) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo come in precedenza determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di invito a presentare offerte migliorative.

7) L'offerta è IRREVOCABILE; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

8) L'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

9) Nel caso di presentazione di una o più offerte migliorative verrà indetta – avanti al sottoscritto Curatore – una gara tra il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto di cui in premessa e coloro che avranno presentato offerte migliorative di acquisto, che avrà quale prezzo base l'offerta migliorativa più elevata; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille/00) e dovrà effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto dall'offerta precedente.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nell'ipotesi in cui la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il lotto unico verrà aggiudicato a favore del maggiore offerente e, a parità di condizioni, a chi ha depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, si procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

10) L'aggiudicatario, a seguito della gara tra gli offerenti, entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, e comunque prima della stipula dell'atto definitivo di trasferimento, sarà tenuto versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata e con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione, e a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile.

11) In assenza di offerte migliorative si procederà con l'accettazione definitiva dell'offerta contenuta nella proposta irrevocabile di acquisto di cui in premessa e con la stipula dell'atto di compravendita, con termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di accettazione per il versamento del saldo prezzo e per la stipula del rogito.

12) Il pagamento del saldo prezzo non potrà essere dilazionato.

13) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato (da specificare nell'offerta), le somme dovranno essere erogate, entro il termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Curatore, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 52/2026 LE ARCATE DI CARMINE PELLEGRINO*".

14) L'atto di trasferimento sarà ricevuto dal Notaio Dott. Bruno Morgigni in Prato, appositamente incaricato dalla procedura. Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

15) La vendita è soggetta alle imposte IVA, di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tutti gli oneri fiscali, le imposte e le altre spese eventuali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
Le spese, compresi gli onorari notarili per la procedura competitiva e quelli per il rogito, le imposte e le altre spese eventuali, con eccezione di quelle per la pubblicazione del bando, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato a cura della procedura successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo-prezzo.

16) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, secondo la più precisa descrizione contenuta nella Consulenza estimativa, anche per quanto riguarda l'abitabilità e/o agibilità e la conformità edilizia ed urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza. La vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

17) La vendita giudiziaria non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle

leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

18) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula del contratto definitivo di trasferimento.

19) Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.

20) Il Curatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita e/o revocare l'aggiudicazione prima del versamento del saldo prezzo ed in tal caso sarà resa informativa al Giudice delegato.

21) La presentazione di una offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonerano gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano la integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso e nella relazione di stima.

22) Il presente avviso sarà pubblicato integralmente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti convenzionati Astalegale, unitamente a copia della relazione di stima.

23) 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 di risparmio. Gli offerenti non aggiudicatari non potranno vantare alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi.

24) I dati personali degli offerenti saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

25) Qualsiasi controversia inerente il presente avviso o la successiva fase di vendita sarà di esclusiva competenza del Foro di Prato.

26) Maggiori informazioni sono reperibili presso il sottoscritto Curatore.

27) Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa rinvio e richiamo alle norme e leggi speciali vigenti in materia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

a) appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Striano (NA), via Traversa Quarta Sinistra di via Roberto Serafino n. 2, posto al piano terreno-rialzato e composto quattro vani, compresa la cucina, oltre servizi, accessori e terrazzo.
Detto immobile confina con parti comuni per più lati, proprietà di terzi, salvo altri e/o diversi confini.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Striano l'immobile in oggetto risulta censito - in giusto conto - al foglio 4, particella 506 sub. 2, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108 (escluse aree scoperte mq. 104), rendita catastale (proposta ex D.M. 701/94) Euro 383,47;
b) locale ad uso cantina, della superficie di circa metriquadrati 36 (trentasei), posto al piano seminterrato del predetto fabbricato, avente accesso da via Traversa Quarta Sinistra di via Roberto Serafino n. 2, e composto da tre vani oltre accessori.
Detto immobile confina con parti comuni, proprietà di terzi, salvo altri e/o diversi confini.
Al Catasto Fabbricati del Comune di Striano l'immobile in oggetto risulta censito - in giusto conto - al foglio 4, particella 506 sub. 10, categoria C/2, classe 4°, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 44, rendita catastale Euro 74,37;
c) area urbana di forma rettangolare, della superficie di circa metriquadrati 26 (ventisei), sita all'interno alla via Traversa Quarta Sinistra di via Roberto Serafino.
Detto immobile confina con parti comuni, proprietà di terzi, salvo altri e/o diversi confini.
Al Catasto Fabbricati del Comune di Striano l'immobile in oggetto risulta censito - in giusto conto - al foglio 4, particella 506 sub. 6, categoria F/1, consistenza mq. 26, priva di rendita catastale;
d) area urbana di forma irregolare, della superficie di circa metriquadrati 53 (cinquantatrè), sita lungo la via Orto delle Fabbriche.
Detto immobile confina con via Orto delle Fabbriche, parti comini, proprietà di terzi, salvo altri e/o diversi confini.
Al Catasto Fabbricati del Comune di Striano l'immobile in oggetto risulta censito - in giusto conto - al foglio 4, particella 506 sub. 7, categoria F/1, consistenza mq. 53, priva di rendita catastale.
Sono compresi nella vendita, quali parti comuni del fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, il cortile, il viale e la scala, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Striano, quale bene comune non censibile, al foglio 4 dalla particella 506 sub. 1, ed in comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del predetto fabbricato.
Altre informazioni sui beni immobili succitati sono riportate nella perizia tecnica di stima - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione, per lo stato dei luoghi e per la situazione urbanistica dei medesimi – redatta dal Geom. Branchetti Martina, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n. 994, in data 9 settembre 2026.

Prato, 11 novembre 2026.

Dott. Filippo Renieri

