

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO  
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G. 11/2023

Sentenza n. 15/2023 pubblicata il 21/03/2023 Rep. n. 29/2023 del 21/03/2023

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Curatore: Dott. Luca Santini

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 216 CO. 2 CC.II.  
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA (LOTTO N. 2)**

Il sottoscritto Dott. LUCA SANTINI, con studio in Prato al Viale Montegrappa n. 306, tel. 0574 596032, e-mail: lucasantini@tiscalinet.it, PEC: lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it, Curatore della Liquidazione Giudiziale N. 11/2023 dichiarata aperta con sentenza numero 15/2023 del Tribunale di Prato pubblicata in data 21/03/2023, autorizzato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice Delegato della procedura ai sensi e per gli effetti degli artt. 213 co. 7 e 216 co. 2 CC.II., vista la relazione di stima a firma del perito immobiliare della procedura Geom. Valerio Da Riva, esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **16 APRILE 2025 alle ore 10:00**, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), procederà alla **vendita competitiva con modalità telematica sincrona** delle consistenze immobiliari *infra* descritte (identificate nella relazione di stima del perito immobiliare come Lotto n. 2), alle condizioni e modalità sotto specificate:

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 15 APRILE 2025 ore 10:00****PREZZO BASE: Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00) pari al valore peritale****OFFERTA MINIMA: Euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00)****CAUZIONE: in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto****AUMENTO MINIMO: Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in caso di gara.**

\*\*\*

**PARTE PRIMA – BENI OGGETTO DI VENDITA****1.1 Descrizione ed individuazione del Lotto n. 2**

Il Lotto n. 2 è composto da una **unità immobiliare ad uso residenziale di superficie commerciale pari a mq. 272,36**, meglio descritta nella relazione di stima a firma del perito immobiliare della procedura da

intendersi qui integralmente richiamata, facente parte di un più ampio fabbricato indipendente dislocato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, ubicato nel Comune di Prato con accesso da vano scala comune che si diparte dal numero civico 154 della Via Montalese. Più precisamente, trattasi dell'abitazione posta al piano secondo ed al piano terzo del predetto fabbricato. Essa è internamente costituita al piano secondo da soggiorno doppio, studio, locale pranzo, cucina, ripostiglio, servizio igienico, oltre a terrazzo frontale prospiciente la Via Montalese e terrazzo tergale coperto da tettoia in ferro e legno; al piano terzo, accessibile da scala interna esclusiva, da ampio disimpegno che si affaccia su porzione del sottostante soggiorno, da quattro camere, oltre a tre servizi igienici e ripostiglio.

Dall'elaborato peritale si rileva che le finiture dell'unità immobiliare sono accurate, con mobili in legno massello su misura, il tutto in buono stato manutentivo. I pavimenti sono prevalentemente in legno, fatta eccezione per i locali pranzo, cucina e porzione del soggiorno che sono in cotto; il servizio igienico al piano secondo ha la pavimentazione in parquet, i restanti servizi hanno pavimentazione e rivestimenti in monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno. Relativamente agli infissi esterni dei locali al piano secondo prospicienti la via Montalese, si dà atto che tali infissi sono in legno con vetri camera e dotati di avvolgibili in plastica; gli infissi tergalati a detto piano del locale pranzo e del servizio igienico sono dotati di persiane di legno; al piano terzo, gli infissi si presentano in alluminio nonchè dotati di persiane di legno.

Alla data del sopralluogo, il CTU Geom. Valerio Da Riva rileva i seguenti impianti:

**Impianto di riscaldamento** - la caldaia a metano, di potenza utile pari a 94,4 KW come riportato nel libretto d'impianto allegato alla perizia, è stata installata il 15/03/2001 nel locale tergale al piano terra di altra proprietà nella medesima palazzina. Altra proprietà che successivamente si è dotata di impianto autonomo, rendendo di fatto l'impianto predetto sovradimensionato ed antieconomico per la sola unità oggetto di vendita (il CTU dichiara che le caldaie ad uso domestico hanno di solito una potenza compresa tra 24 e 35 kW contro i 94,4 rilevati in sede di sopralluogo);

**Impianto elettrico** - è del tipo sottotraccia. Stando agli accertamenti del CTU, non sono state fornite certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza resa ai sensi del D.M. n° 37/2008;

**Impianto Gas** - stando agli accertamenti del CTU, non è stato fornito il certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n° 37/2008.

***Prestazione energetica (APE)***

Secondo la relazione del perito stimatore della procedura, l'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche.

**1.2 Identificazione catastale**

A seguito di presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione reg.ta al n. 52852/1995 del 21 novembre 1995 in atti dal 13 dicembre 1999 (P.S. 98/99) e di successiva denuncia di variazione per ristrutturazione reg.ta al n. 5297.1/2005 del 9 maggio 2005 (prot. n.PO0030878), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Prato

l'immobile risulta intestato al socio debitore in liquidazione giudiziale come di seguito dettagliato: **diritto di proprietà 3/3 e diritto di abitazione 1/3 - Fg. 22 - Mapp. 396 - sub. 4 - via Montalese n. 154, p. T-2-3 - Cat. A/3 - Cl. 5 - cons. vani 12,5 - Sup. Cat. totale mq. 273 - R.C. euro 1.549,37.**

Il CTU dichiara altresì che in data 09 Maggio 2024 è stata depositata istanza di correzione dell'intestazione catastale.

**Confini:** il bene confina con vano scale a comune, proprietà ....., proprietà ..... e/o aventi causa, salvo altri.

**Beni comuni non censibili:** è bene comune non censibile al Lotto n. 2 l'unità immobiliare rappresentata dal vano scala condominiale distinto al C.F. del Comune di Prato in Fg. 22 - Mapp. 396 - sub. 503, comune ai sub. 4, 510 e 514 del medesimo Foglio e Mappale.

### 1.3 Situazione Urbanistica e Catastale

Dall'elaborato peritale risulta quanto segue.

*Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente costituisce porzione, risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 in forza di Licenza di Costruzione P.G. n° 115 del 05/01/1949 rilasciata in data 25/07/1949 e ritirata in data 2/08/1949 (Licenza per l'edificazione in ampliamento dell'esistente fabbricato industriale realizzando un'abitazione di due livelli fuori terra).*

*Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:*

- Licenza di costruzione prot. n° 33240 del 23/11/1967 Busta n°1194/1967 per sopraelevazione rilasciata in data 17/02/1968 e ritirata in data 25/03/1968;

- prot. n° 26913 del 07/11/1968 Busta n°1616/1968 per variante alla Licenza n° 33240/1967 suddetta rilasciata in data 04/01/1969 e ritirata in data 15/01/1969 per costruzione di un terrazzo al piano secondo sulla facciata principale. Occorre precisare che nei grafici a corredo della licenza successiva B. 62/1976 e nel condono n.30538/86 non risulta rappresentato il terrazzino frontale, verosimilmente per mero errore grafico, attesa le legittimità pregressa del manufatto;

- Licenza di costruzione prot. n° 1688 del 28/01/1976 Busta n° 62/1976 rilasciata in data 22/04/1976 e ritirata in data 10/06/1976 per sostituzione della copertura e realizzazione vano scala interno tra il piano secondo ed il terzo ed ultimo (soffitta);

- Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio) ai sensi dell'Art. 31 L. n. 47/85 Prot. 79167 n. ordine 30538 del 01/10/1986 rilasciata in data 06/06/1997 e ritirata in data 11/12/1997 inerente la sola abitazione oggetto della presente;

- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n° 36426 del 16/06/1995 Busta n° 1636 per ripristino delle facciate-impermeabilizzazione e pavimentazione dei terrazzi con sostituzione dei parapetti terrazzo piano 2°

- riparazione recinzione esterna ed altre opere, con fine lavori prot. 24900 del 07/04/1997;

- Autorizzazione edilizia prot. n°27159 del 15/04/1997 Busta n°10138/1997 per modifiche interne ed esterne alla sola abitazione descritta al presente lotto;

- Sanatoria Edilizia straordinaria (condono edilizio) ai sensi della L.R. n. 53/2004 Pratic an° ordine 1203 del 10/12/2004 prot. 81110 rilasciata in data 12/01/2008 e ritirata in data 18/02/2008 per realizzazione di tettoia a copertura di terrazzo ed inerente la sola unità immobiliare descritta al presente lotto;

- Denuncia di inizio attività prot. n°133294 del 27/12/2007 pratica n°4012/2007 per trasformazione di porta in finestra e chiusura di terrazzo ed inerente la sola unità immobiliare descritta al presente lotto.

Secondo la relazione del perito stimatore della procedura, non è stato reperito certificato di agibilità.

All'esito del confronto tra i titoli abilitativi rinvenuti e lo stato dei luoghi, il CTU della procedura Geom. Valerio Da Riva dichiara di avere riscontrato le sotto elencate difformità:

**Piano secondo**

- nel locale soggiorno, nella parte rialzata, risulta indicata una finestra prospiciente la terrazza di altra proprietà, avente dimensioni difformi (minori) dall'ultimo titolo abilitativo depositato (riferimento D.I.A. prot. 133294 del 2007);

- nel locale pranzo risulta realizzata una controparete nell'angolo antistante l'accesso, non rappresentata nel grafico (riferimento D.I.A. prot. 133294 del 2007);

- lievi difformità di rappresentazione delle dimensioni del locale soggiorno, servizio igienico, cucina, ripostiglio e terrazzo frontale (riferimento D.I.A. prot. 133294 del 2007);

- risulta demolita tramezzatura tra cucina e ripostiglio rispetto all'istanza di condono n. ordine 30538 del 01/10/1986 rilasciata in data 06/06/1997;

**Piano terzo**

- lievi difformità di rappresentazione delle dimensioni dei servizi igienici e disimpegno (riferimento Condono edilizio n° ordine 30538 del 1986) e mancata rappresentazione dell'abbaino (legittimato con Licenza di costruzione prot. n°1688 del 28/01/1976 Busta n°62/1976 rilasciata in data 22/04/1976);

- non risulta indicato nel grafico il lucernario posto nel servizio igienico adiacente al locale ripostiglio (riferimento Condono edilizio n° ordine 30538 del 1986);

- non è stata rappresentata l'apertura (legittimata con Condono edilizio n° ordine 30538 del 1986) tra la camera padronale ed il servizio igienico adiacente.

Secondo la relazione del perito stimatore immobiliare della procedura, la planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono essenzialmente:

**Piano secondo**

nel terrazzo tergale non risulta rappresentata la chiusura con l'unità adiacente;

**Piano terzo**

- non è stata rappresentata l'apertura di accesso dalla camera padronale al servizio igienico adiacente (mero errore grafico, non risulta rappresentato alcun accesso al vano w.c.);

- errata indicazione dell'altezza nel disimpegno costituito da un'unica pendenza anziché due come rappresentato nella planimetria catastale;

- mancata rappresentazione della proiezione dell'abbaino e delle relative altezze.

Nell'elaborato peritale il CTU immobiliare della procedura evidenzia che:

- *la planimetria non è conforme allo stato di fatto, le difformità riscontrate non sono da ritenersi tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;*
- *per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare descritta dovrà essere presentato accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 con costi ed onorari stimati in € 5.000,00 complessivi, oltre iva come per legge se dovuta.*

#### 1.4 Stato di occupazione

L'immobile è abitato dal debitore in liquidazione giudiziale. Nell'elaborato peritale il CTU della procedura dichiara altresì che *sono in corso le opere di inventario e vendita/smaltimento dei beni mobili presenti nell'unità immobiliare, che sarà resa libera a carico della procedura; pertanto, tale immobile è stato stimato come libero.*

#### 1.5 Provenienza

Al debitore in liquidazione giudiziale la proprietà dell'immobile è pervenuta, unitamente alla signora XXXX XXXX, ed alla signora XXXXXXXXX, per la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno ed insieme per l'intero, per successione *mortis causa* ab intestato al signor XXX, come da denuncia di successione reg.ta a Prato in data 17 aprile 1997 al n. 19 vol. 572 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 3 settembre 1997 al n. 4899 Reg. Part., e successiva nota a rettifica in data 3 febbraio 2009 al n. 699 reg. Part.; per la quota di comproprietà pari ad 1/3, in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio in Prato dr. Francesco Giambattista Nardone in data 15 ottobre 2007, Rep. N. 49516, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 6 novembre 2007 al n. 8694 Reg. Part., con il quale le medesime signore XXXXXX trasferivano le rispettive quote di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) ciascuna ed insieme per 2/3 (due terzi) al debitore in liquidazione giudiziale, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora XXXXXX (tale comunione legale si è successivamente sciolta per morte della stessa signora XXXXXX, avvenuta in data 16 marzo 2019, giusta denuncia di successione reg.ta a Prato il 23 marzo 2020 al n. 96968, vol. 88888 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 25 marzo 2020 al n.2631 Reg. Part.).

Il CTU precisa altresì che il debitore in liquidazione giudiziale risulta ad oggi l'unico chiamato all'eredità della signora XXXXXX nel cui asse ereditario vi è la spiegata quota di comproprietà in ragione di 1/3 (un terzo) sull'immobile sopra descritto, gravata da diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore del coniuge superstite, stante la rinuncia da parte dei figli nonché dei nipoti in linea retta, chiamati per rappresentazione ex art. 467 c.c. Il tutto come da denuncia di successione suddetta del 23 marzo 2020, Rep. N. 96968/88888, reg.ta a Prato in data 11 marzo 2020 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 25 marzo 2020 al n. 2631 Reg. Part., da successiva accettazione tacita di eredità di XXX del 03/10/2023 ai rogiti del Notaio D'Ambrosi in Prato, Rep. 56922 e trascritta presso i RR.II. di Prato il 23/10/2023 Reg. Part. 8344, da accettazione di eredità con beneficio di inventario del coniuge del 03/10/2023 ai rogiti del Notaio D'Ambrosi

inPrato, Rep. 56923 e trascritta presso i RR.II. di Prato il 25/10/2023 Reg. Part. 8460, nonché da conseguente inventario di eredità ai rogiti del Notaio D'Ambrosi in Prato Rep. 57222, registrato a Prato il 28/03/2024 al n. 3608 serie 1T.

#### 1.6 Conformità edilizia del bene

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile non commerciabile ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

#### 1.7 Iscrizioni e gravami

Secondo l'elaborato peritale in atti, sulla consistenza immobiliare grava ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 Luglio 2019 al n. 1755 Reg. Part., a favore di XXXX Codice Fiscale XXXX con sede legale in XXXX e domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. XXXX in XXXX via XXXX n. XXXX, contro il debitore in liquidazione giudiziale, per la quota di 2/3 del diritto di proprietà, per la somma complessiva di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), di cui euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in linea capitale, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 30 Luglio 2017, Rep. N. 2432.

Si rileva la seguente trascrizione non pregiudizievole, in quanto costituente mera pubblicità notizia:

- sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Prato in data 21 Marzo 2023 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Aprile 2023 al n. 2384 Reg. Part., a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale, per l'intera proprietà nonché per la quota di 1/3 del diritto di abitazione, contro il socio debitore in liquidazione giudiziale.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito alla descrizione delle consistenze immobiliari sopraindicate, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità, di vincoli od oneri, si richiama quanto esposto dallo stimatore Geom. Valerio Da Riva nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta nonché visionabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### PARTE SECONDA – DISCIPLINA DELLA VENDITA.

Il Lotto n. 2 è posto in vendita ai sensi dell'art. 216, comma 2, CC.II. **al prezzo base d'asta di Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00) pari al valore peritale.** La cauzione è pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto.** In caso di gara, l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

La vendita competitiva viene svolta con **modalità telematica sincrona** ex art. 21 DM 32/2015 tramite il portale delle vendite pubbliche, alle condizioni di seguito riportate.

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Con il presente avviso si invita chiunque interessato a presentare offerta irrevocabile di acquisto alle seguenti condizioni. La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata della perizia datata 09/05/2024 a firma del Geom. Valerio Da Riva (e dei rispettivi allegati) e del presente avviso di vendita, nonché la conoscenza della connessa normativa vigente. L'offerta deve essere depositata **entro le ore 10:00 del giorno 15 APRILE 2025 (antecedente a quello della vendita)** con le modalità ed i contenuti 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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 sottoindicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it),**

**\*\* l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dal collegamento ricevuto via e-mail), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la 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 portale e conservate 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.

**L'offerta d'acquisto**

a) deve essere depositata con modalità telematica secondo le disposizioni contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche; deve essere irrevocabile ex art. 1329 c.c. nonchè contenere l'indicazione del lotto, del prezzo, del tempo e del modo del pagamento, l'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

b) deve pervenire entro il termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

c) deve indicare il prezzo offerto (in cifre e lettere), tenuto conto del prezzo base d'asta di **Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00) pari al valore peritale**. A termini dell'art. 216 co. 7 CC.II., le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita: il prezzo offerto non potrà pertanto essere inferiore al prezzo minimo di Euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00). In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

d) deve contenere l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, dei relativi allegati e dell'avviso di vendita;

e) deve prevedere il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, che non può essere superiore a **60 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria, **a pena di inefficacia dell'offerta (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Curatore ai fini della valutazione della migliore offerta. Si segnala che l'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;**

f) è depositata dall'offerente o da persona diversa (presentatore). Il 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, ove diverso dall'offerente, deve essere **munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte** e può presentare **una sola offerta per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il Curatore provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

**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 (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 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;

2. **ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00.** 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 e pdf scaricata dal Portale dei Servizi Telematici dovrà essere 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, pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione LG 11\_2023 LOTTO 2\_IM" a favore del conto corrente della procedura presso ChiantiBanca BCC Filiale di Prato via F. Ferrucci n. 191 ed avente codice IBAN IT 33 W 08673 21500 000000909420, **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte ed al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN- anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente. Il Curatore provvederà al controllo delle cauzioni. **Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**
4. la specificazione, nel caso in cui l'offerente si avvalga di tale facoltà, che per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione sarà fatto ricorso ad un contratto bancario di finanziamento;
5. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
6. **la procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata 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.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

**Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità previste dal Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, entro le ore 10:00 del giorno 15 APRILE 2025 (antecedente a quello della vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il Curatore procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

**L'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste il giorno 16 APRILE 2025 alle ore 10:00.**

Il Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'avviso di vendita e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 **TELEMATICA SINCRONA** secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. 23.02.2015, n. 32. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore 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.

Nel corso del primo esperimento di vendita, laddove l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare il Lotto a prezzo superiore, il Curatore dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, laddove l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, 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 ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'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.

Laddove l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara, il Curatore procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto.

Gli organi della procedura si riservano l'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 217 CC.II.

### **SALDO PREZZO ED ONERI DI TRASFERIMENTO**

1. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento - in un 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'offerente potrà indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'identificazione della migliore offerta (come già sopra segnalato). Il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario provvisorio - entro 15 giorni dall'aggiudicazione - l'ammontare della somma da versare (saldo prezzo ed oneri di trasferimento). L'aggiudicatario dovrà effettuare il relativo pagamento, tramite distinti bonifici sul conto corrente della procedura presso ChiantiBanca BCC Filiale di Prato via F. Ferrucci n. 191 ed avente codice IBAN IT 33 W 08673 21500 000000909420, con evidenza della relativa causale "*versamento saldo prezzo LG 11\_2023 LOTTO 2\_IM*", "*versamento oneri fiscali LG 11\_2023 LOTTO 2\_IM*", "*versamento oneri notarili LG 11\_2023 LOTTO 2\_IM*", **entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

**In caso di mancato pagamento entro il termine suindicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.**

2. L'aggiudicatario dovrà presentare, **congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

3. Il perfezionamento dell'operazione di vendita avverrà mediante la stipula di atto notarile da effettuarsi avanti il Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi di Prato a tal fine designato dalla procedura. 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 (calcolato ai sensi del D.M. 140/2012) saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente, **somme da corrispondere in favore della procedura con le modalità sopra descritte ed entro il termine massimo di giorni 60 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.**

4. 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 - **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 bonifico sul conto corrente della procedura presso ChiantiBanca BCC Filiale di Prato via F. Ferrucci n. 191 (avente codice IBAN IT 33 W 08673 21500 000000909420) ed evidenza della relativa causale. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## **PARTE TERZA – PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Pubblicità**

Il presente avviso di vendita e la relazione di stima - unitamente al provvedimento di autorizzazione alla vendita, alla documentazione fotografica ed alle planimetrie debitamente secretate - saranno pubblicati a norma dell'art. 216 CC.II. almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), sui siti internet facenti capo ad Astalegale.net spa e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Un annuncio di vendita sarà pubblicato mediante il sistema Rete Aste RealEstate sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

### **Visite all'immobile ed ulteriori informazioni**

A norma dell'art. 216 comma 6 CC.II., gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) la richiesta di esaminare i beni in vendita, compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto della vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. L'esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), nonché presso lo Studio del Curatore Dott. LUCA SANTINI sito in Prato al Viale Montegrappa n. 306 (III Piano), contattabile ai seguenti recapiti: tel. 0574 596032, e-mail: [lucantini@tiscalinet.it](mailto:lucantini@tiscalinet.it), PEC: [lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it).

### **Condizioni di vendita ed informazioni di carattere generale**

1. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia a firma dello stimatore immobiliare della procedura Geom. Da Riva Valerio, relazione da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta. Quanto alla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
2. 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 e fermo il disposto dell'art. 2922 codice civile) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto così come meglio descritto nella relazione peritale in atti. Si invitano pertanto gli interessati a visionare attentamente la perizia di stima ed i relativi allegati.
3. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

4. La vendita forzata 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

5. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

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

7. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con decreto del Giudice Delegato nonchè eseguita a cura del Curatore con oneri a totale carico dell'aggiudicatario.

8. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Curatore secondo la normativa vigente.

9. La consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento.

10. La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data del trasferimento.

11. Gli oneri fiscali e notarili derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

12. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

13. Tutte le notizie inerenti i beni immobili, seppure non richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e la relativa documentazione a corredo.

14. 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 avviso.

15. La partecipazione alla presente procedura competitiva di vendita presuppone la conoscenza integrale della connessa normativa vigente, l'accettazione incondizionata della perizia (con i rispettivi allegati) datata 29/04/2024 a firma dello stimatore immobiliare della procedura Geom. Da Riva Valerio, del presente avviso e dei documenti ivi citati, documenti che potranno essere consultati sui siti Internet sopra richiamati ovvero - previo appuntamento telefonico - presso lo studio del sottoscritto Curatore sito in Prato al Viale Montegrappa n. 306 (III Piano), contattabile ai recapiti: tel. 0574 596032, fax 0574 597101, e-mail:

lucantini@tiscalinet.it, PEC: [lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg11.2023prato@pecliquidazionigiudiziali.it).

16. 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 alcun obbligo di alienazione o impegno nei confronti di eventuali offerenti, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, né alcun diritto a qualsiasi titolo in favore di terzi, a carico della procedura concorsuale.

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

18. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Prato, 5 Febbraio 2025

Il Curatore

Dott. Luca Santini



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®