

AVVISO DELLA VENDITA

Il sottoscritto GIOVANNI PIERI, dottore commercialista in Prato, liquidatore della procedura di liquidazione controllata ex art. 270 CCII in epigrafe

AVVISA

Quanto nei seguenti punti:

1	Proposta di acquisto già acquisita dalla procedura.	1
2	Vendita: calendario e prezzi.	1
2.1	Modalità telematica.	2
2.2	Versamento della cauzione.	3
2.3	Assistenza.	3
2.4	La gara in modalità telematica sincrona.	3
2.5	Documentazione allegata.	4
3	Informazioni preliminari.	4
4	Descrizione ed individuazione dei beni.	4
5	Oneri tributari.	5
6	Spese.	5
7	Custodia.	5
8	Pubblicità.	5
9	Saldo prezzo.	5
10	Notaio per il trasferimento di proprietà.	5

1 Proposta di acquisto già acquisita dalla procedura.

Si premette che la procedura in epigrafe è già in possesso di una proposta irrevocabile d'acquisto al prezzo di euro 32.300, superiore all'offerta minima ridotta del 25% rispetto al prezzo base di euro 43.000, come sotto. Nel prendere atto dell'offerta pervenuta la liquidazione controllata è interessata a ricevere ulteriori offerte irrevocabili migliorative nel rispetto delle vendite competitive. La proposta irrevocabile pervenuta, anteriore al presente bando, si considera già formalmente acquisita, valida ed efficace per la vendita competitiva che si intende svolgere e non dovrà quindi essere riformulata. Il proponente è quindi fin d'ora autorizzato a partecipare all'eventuale gara competitiva e ad effettuare i relativi rilanci in caso di pluralità di offerenti.

2 Vendita: calendario e prezzi.

Che a suo ministero presso il proprio Studio in Prato Via Francesco Ferrucci 57, 4° Piano, **il giorno 22 Gennaio 2026 ore 10:00**, è posto in vendita il seguente **LOTTO UNICO (quota 50%) secondo la modalità telematica sincrona:**

- unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'unità terra-tetto, accessibile al piano terra dal civico 366 di Via Montalese, Comune di Prato (PO), tramite vano scala avente e resede a comune con altre unità immobiliari. L'alloggio oggetto della presente è individuato al civico 366, interno 3 di Via Montalese
- abitazione e gli annessi sono rappresentati all'Agenzia del Territorio del Comune di Prato al foglio di mappa 21, particella 125 subalterno 503, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte 56 mq, rendita catastale € 511,29

L'immobile risulta occupato dal debitore a titolo di abitazione fino ad alienazione del cespite.

DATA ASTA	22/01/2026 ORE 10:00
DATA SCADENZA OFFERTE	21/01/2026 ORE 12:00
PREZZO BASE (arrotondato)	43.000
OFFERTA MINIMA RIDOTTA DEL 25%	32.250
CAUZIONE	10%
RILANCIO MINIMO	1.000,00
REGIME FISCALE	Imposta di Registro

2.1 Modalità telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato **sul portale www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net.**

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

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

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

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del

provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario eseguito sul conto corrente della procedura almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

2.2 Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario **sul conto corrente CHIANTI BANCA via Ferrucci di Prato al seguente IBAN:**

IT61F0867321500000000923891

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **dovrà essere effettuato il bonifico almeno n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Ad ogni modo la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione proc. n. 7/2025". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

2.3 Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare direttamente **Astalegale.net Spa**

2.4 La gara in modalità telematica sincrona.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. **La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

2.5 Documentazione allegata.

Il presente avviso di vendita è integrato dalla perizia e da qualsiasi altro documento pubblicato, ai quali si rimanda e che l'offerente con la presentazione dell'offerta da atto di aver letti e ben compresi.

3 Informazioni preliminari

Si precisa quanto segue:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al citato Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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;
- 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 e modificato dall'art. 46 del Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode e a spese della procedura al più tardi al momento dell'aggiudicazione provvisoria, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, foto e planimetrie saranno disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e sul **portale delle vendite pubbliche**;
- 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

4 Descrizione ed individuazione dei beni.

Come da estratto perizia di stima a cui si rimanda integralmente.

- unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'unità terra-tetto, accessibile al piano terra dal civico 366 di Via Montalese, Comune di Prato (PO), tramite vano scala avente e resede a comune con altre unità immobiliari. L'alloggio oggetto della presente è individuato al civico 366, interno 3 di Via Montalese

- abitazione e gli annessi sono rappresentati all' Agenzia del Territorio del Comune di Prato al foglio di mappa 21, particella 125 subalterno 503, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte 56 mq, rendita catastale € 511,29

5 Oneri tributari.

Imposta di registro.

6 Spese.

Gli oneri tributari ed eventuali spese accessorie dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

7 Custodia.

Per eventuali visite vorrete contattare il sottoscritto liquidatore dell'immobile dott. Giovanni Pieri, con studio in Prato Via Francesco Ferrucci 57; contatti: tel. 0574/527390, mail g.pieri@sbsstudi.it

8 Pubblicità.

Il presente avviso è pubblicato nel portale delle vendite pubbliche, oltre che nel sito internet del gestore di pubblicità prescelto www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

9 Saldo prezzo.

Il saldo prezzo, comprensivo degli oneri tributari di cui al punto 5 più sopra, dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per mezzo di bonifico bancario alle coordinate bancarie specificate nel punto 1 più sopra.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nelle modalità e termini sopra specificati l'aggiudicazione sarà dichiarata decaduta, con perdita della cauzione versata.

10 Notaio per il trasferimento di proprietà.

A seguito di aggiudicazione il trasferimento di proprietà sarà effettuato per mezzo di un Notaio scelto a cura dell'aggiudicatario. Le spese notarili di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico dell'aggiudicatario, previa emissione di apposito provvedimento da parte del Giudice Delegato.

* * * * *

Prato, li 30 ottobre 2025

Il liquidatore giudiziario
Dott. Giovanni Pieri