

TRIBUNALE DI PRATO

CANCELLERIA DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

PROCEDIMENTO CIVILE N. 288/2017



Il sottoscritto Dott. Filippo Ravone, Dottore Commercialista in Prato, con studio in Viale della Repubblica n.36 (Studio Mazzone e Associati), Commissario Liquidatore nominato in data 06.03.2017 nel procedimento in epigrafe



AVVISA

che il giorno **15 aprile 2026 alle ore 09,30** presso il proprio studio sito in Prato, Viale della Repubblica n.36, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA IN PRESENZA** in unico lotto di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:



a) l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. n.47/1985 e successive modifiche nonché al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti della 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;

b) il lotto unico posto in vendita riguarda:

Unità immobiliare per civile abitazione posta all'interno del centro storico del Comune di Prato al piano terra di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza avente accesso al nc.102 della via del Serraglio.

L'unità immobiliare è precisamente quella avente accesso dalla porta posta frontalmente per chi si immette nell'ingresso condominiale.

L'unità immobiliare si dispone su una superficie lorda complessiva di mq 69 ca ed è composta da: ingresso, piccolo ripostiglio posto sulla sinistra entrando nell'unità, camera singola, disimpegno, ampio vano ad uso ripostiglio (in quanto privo di aperture esterne), soggiorno - cucina, antibagno e bagno.

Fa parte dell'unico lotto anche una corte esclusiva posta sul tergo dell'unità immobiliare della superficie di mq 10,50 ca.

L'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnici (elettrico, idrico e di riscaldamento) i quali seppur presenti e funzionanti potrebbero risultare non conformi alla presente normativa.

L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione, bisognevole di interventi di ristrutturazione/manutenzione da eseguirsi alle rifiniture (infissi, pavimenti...) ed impianti.

c) diritto posto in vendita, conformità urbanistica e vincoli:

Si precisa che il diritto posto in vendita dell'unico lotto è quello di 1/4 della piena proprietà del bene.

Il fabbricato di cui il lotto fa parte risulta esser stato edificato in epoca remota in data anteriore al 01/09/1967 (la planimetria catastale risale al 1939) e successivamente oggetto del rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria pe.3474/2017 pg.212900 del 06/12/2017.

Il perito ha ritenuto lo stato dei luoghi corrispondente con lo stato legittimato.

d) l'aggiudicatario del lotto potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, L. 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) stato di occupazione degli immobili: il "lotto" è occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 17/10/2023 registrato a Prato il 09/11/2023 al n.006523 serie 3T con data inizio locazione il 01/11/2023 e data termine locazione 31/10/2027;

f) oneri condominiali: l'immobile posto in vendita fa parte di un condominio. Alla data del 06.03.2025 non risultano debiti condominiali da saldare né interventi di carattere condominiale straordinari già deliberati.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO CON

MODALITA' SINCRONA IN PRESENZA

g) valore del bene posto in vendita: Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00) rappresentante il valore di 1/4 del diritto di piena proprietà;

h) **deposito cauzionale:** almeno il 10% del prezzo offerto;

i) **aumento minimo in caso di gara:** Euro 1.000,00 (mille/00);

l) il termine per la presentazione dell'offerta è fissato **entro le ore 12.00 del 14 aprile 2026** mediante consegna di busta chiusa senza segni di riconoscimento presso lo Studio del Commissario Liquidatore – Viale della Repubblica n.36 Prato;

m) Nell'offerta contenuta nella busta dovranno essere obbligatoriamente indicati:

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore indicato al precedente punto g);

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione, (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta depositata l'offerta non sarà più possibile modificarla o ritirarla.

Sulla busta saranno indicati, a cura del Commissario Liquidatore o di suo addetto, data ed orario di deposito dell'offerta, estremi del documento di identità di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente) e come riferimento "Vendita competitiva Procedura V.G. 288/2017 Tribunale di Prato".

Onde evitare ogni possibile contestazione si precisa che le offerte non potranno e non dovranno essere presentate né a mezzo posta ordinaria né a mezzo posta elettronica.

All'offerta depositata 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; 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;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura V.G. 288/2017 Tribunale di Prato" di importo pari a quanto precisato al precedente punto h) a titolo di pagamento della cauzione, che sarà immediatamente restituito in caso di mancata aggiudicazione;
- 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 sottoscrive l'offerta e partecipa all'asta nel caso in cui l'offerente voglia delegare la partecipazione o nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale;

Sull'offerta dovrà essere applicata marca da bollo ente pari ad € 16,00.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui sopra, se il prezzo offerto è inferiore al valore indicato al precedente punto g) o se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra descritte.

La deliberazione sull'offerta o la gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte avverrà, come innanzi specificato, il giorno 15.04.2026 alle ore 09.30 presso lo Studio del Commissario Liquidatore – Viale della Repubblica n.36 Prato.

In caso di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà senz'altro il diritto posto in vendita sull'immobile all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro il termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato al precedente punto i). Ove manchi l'adesione degli offerenti alla gara sull'offerta più alta, si aggiudicherà l'immobile all'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine fissato al successivo punto n) da parte dell'aggiudicatario provvisorio, si avrà automatica decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;

n) l'aggiudicatario dovrà entro il termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni) corrispondere al Commissario Liquidatore il saldo del prezzo di aggiudicazione consegnando assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura V.G. 288/2017 Tribunale di Prato";

o) il trasferimento dell'immobile avverrà a mezzo rogito notarile presso Notaio indicato dal Commissario Liquidatore con ogni onere per imposte e onorari notarili necessari al trasferimento posti a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri tributari legati alla cessione e gli onorari notarili dovranno essere versati al Notaio rogante contestualmente alla sottoscrizione dell'atto. Il contratto dovrà essere stipulato entro 15 giorni dall'ottenimento da parte del Commissario Liquidatore della necessaria autorizzazione alla stipula da parte del Tribunale.

q) i beni posti in vendita vengono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si segnala, per completezza, che a carico dell'immobile posto in vendita, per il periodo di tempo relativo al ventennio e fino a tutto il giorno 12 marzo 2025 non risultano formalità pregiudizievoli.

Tuttavia, la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dall'esaminare la perizia di stima né dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

r) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita ed al provvedimento autorizzativo del G.D., sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it. Gli interessati ad eventuali visite ai beni posti

in vendita dovranno prenotarsi presso il sottoscritto Commissario Liquidatore (tel. 0574/607586);

s) il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a perizia, fotografie e planimetrie dei beni ed al provvedimento autorizzativo del G.D., sul portale del Ministero della Giustizia e sui siti sopra citati;

t) per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge;

u) **la vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita poste a carico dell'aggiudicatario.**

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE:

Lotto unico

Trattasi di:

- appartamento per civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Prato all'interno del centro storico, con accesso dal nc.102 di Via del Serraglio. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 47. Particella 88, subalterno 2 con graffata la particella 90 categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 3.0 vani, rendita catastale € 317,62.

Prato, 05.02.2026

Dott. Filippo Ravone