



TRIBUNALE DI PRATO

Procedura di **Liquidazione Controllata n. 4/2025 R.G.**

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta Donelli

Liquidatore: Avv. Matteo Pica Alfieri

Pec della procedura: lc4.2025prato@pec-composizionecrisi.it

*** *** ***

AVVISO DI INVITO

A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Avv. Matteo Pica Alfieri (cod. fisc.: PCLMTT87A03D612I), con studio in 59100 – Prato, Piazza Europa n. 8, e-mail: m.picaalfieri@studiolegaleprato.it, pec: matteopicaalfieri@pec.avvocati.prato.it, nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe con decreto del Tribunale di Prato del 19.02.2025, comunicato via pec in data 21.02.2025, al fine di procedere alla vendita con procedura competitiva, invita a presentare offerte di acquisto migliorative per i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Quota di **piena proprietà di 1/100** sui seguenti beni:

- **Appartamento** di circa 160 mq., facente parte di un più ampio complesso condominiale, esclusivamente ad uso residenziale, posto nel Comune di Prato in Via Dei Muracci n. 11, e precisamente la prima porta a destra per chi accede dal portone condominiale. L'abitazione è disposta su due piani, terra e primo interrato, collegati tra loro da scala interna e composta da ampio soggiorno, disimpegno, cucina, camera, due bagni e guardaroba al piano terra, oltre resede esclusivo su tre lati sul quale insistono delle "pergotende" e una tettoia per la copertura delle auto, non dichiarati urbanisticamente. Mentre al piano interrato è presente un unico locale ad uso taverna ed un servizio igienico.
- Locale ad uso **autorimessa** di circa 28 mq, posta al piano primo interrato del medesimo fabbricato, avente accesso da rampa condominiale che si diparte da Via Dei Muracci n. 7.

Sono compresi altresì il diritto di comproprietà *pro-quota*, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dagli art. 1117 e ss. c.c.

DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti, risultano censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel foglio di mappa 63:

- particella 1994 sub. 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 197,00 mq, superficie catastale escluso le aree scoperte 168,00 mq, rendita di € 945,12, Via Dei Muracci n. 11, piano T-S1;
- particella 1994 sub. 26, categoria C/6, classe 6, consistenza 25,00 mq, superficie catastale 28,00 mq, rendita di € 189,80, Via Dei Muracci n. 7, piano S1.

CONFORMITÀ CATASTALE

Da perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si ricava che gli immobili risultano regolarmente accatastrati, le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune “pergotende” nel resede e una tettoia per la copertura delle auto.

Essendo tali difformità non legittimate urbanisticamente, ed essendo incerto l'esito di un eventuale pratica edilizia a sanatoria, il c.t.u. incaricato non ha ritenuto di aggiornare la planimetria catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile posto in vendita è stato edificato in seguito all'approvazione del Piano di Lottizzazione n. 30 in forza del Permesso a Costruire P.G. 75614 del 02.08.2007 PE 2575/2007.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.45 P.G. 32816 del 08/03/2012 PE 537/2012.
- Abitabilità del 21/05/2012 P.G. 2012/0064600.

Da sopralluogo effettuato dal c.t.u. della procedura in data 16.05.2025, i cui esiti sono confluiti nella perizia acquisita agli atti, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, l'abitazione è risultata sostanzialmente conforme ad eccezione di alcune “pergotende” nel resede e una tettoia per la copertura delle auto.

Poiché l'esito di un'eventuale sanatoria su tale difformità è alquanto incerto, in perizia è stato quantificato il costo di ripristino e scorporato dal valore dei beni.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative alla sola quota di 1/100 oggetto di vendita:

- 1) ipoteca volontaria iscritta ai nn 1427/9006 del 26.10.2012 per la somma complessiva di € 600.000,00;
- 2) ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta ai nn 1803/10575 del 30.08.2017 per la somma complessiva di € 310.393,66;
- 3) ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta ai nn 2286/12171 del 22.10.2018 per la somma complessiva di € 661.832,34.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 27.09.2012, ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Antonio La

- Gamba (rep. n. 114.812 – racc. n. 18.672), trascritto a Prato il 26.10.2012 al n. 6154 r.p.;
- atto del 18.04.2018, ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Antonio La Gamba (rep. n. 124.924 – racc. n. 25.436), trascritto a Prato il 09.05.2018 al n. 3598 r.p.

ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono privi di attestato di certificazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dalla proprietaria della quota dei 98/100, che è altresì titolare di diritto di abitazione trascritto ed opponibile alla procedura.

STATO MANUTENTIVO E IMPIANTI

Come evidenziato nella perizia di stima agli atti, gli immobili, sia internamente che esternamente, si presentano in ottimo stato di manutenzione e le loro finiture si possono definire di pregio.

Gli impianti presenti nell'unità sono idrico, elettrico, termico, igienico-sanitario con bagno provvisto di tutti gli apparecchi necessari. Inoltre, è presente impianto di condizionamento, impianto di sicurezza e videocitofonico. Al momento del sopralluogo del c.t.u. tutti gli impianti risultavano funzionanti.

ONERI CONDOMINIALI

Al momento della perizia acquisita in atti non è stato possibile ricostruire ammontare degli oneri annui e stato dei pagamenti, essendo stato da poco sostituito l'Amministratore di Condominio.

***** *****

premesse

- che il Giudice Delegato del Tribunale di Prato, con proprio provvedimento in data 9.06.2025, ha approvato il programma di liquidazione depositato;
- che nel programma di liquidazione si dava atto della possibilità che i comproprietari dei beni immobili presentassero proposte di acquisto delle quote, per accelerare le operazioni di liquidazione del patrimonio del sovraindebitato e massimizzarne il realizzo, previo comunque esperimento di procedura competitiva
- che in data 31.03.2026 il sottoscritto Liquidatore ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto relativa alla quota di 1/100 dei beni sopra descritti, per l'importo di € 5.000,00 (cinquemila/00) oltre spese notarili;
- che in data 12.05.2026 il G.D. autorizzava la pubblicità immobiliare sul P.V.P. con il presente invito ad offrire.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore

INVITA

chiunque fosse interessato a presentare offerta migliorativa rispetto a quella di cui alla proposta

irrevocabile di acquisto in premessa citata – da far pervenire allo studio del sottoscritto Liquidatore in 59100 – Prato, Piazza Europa n. 8, entro le **ore 12:00** del **giorno 29.06.2026** accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione Controllata n. 4/2025 R.G. Tribunale di Prato”.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

1. Nel caso di presentazione di una o più offerte migliorative verrà indetta dal sottoscritto Liquidatore una gara tra il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto in blocco di cui in premessa e coloro che avranno presentato offerte migliorative di acquisto, che avrà quale prezzo base l’offerta migliorativa più elevata e con offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00). I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nell’ipotesi in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, gli immobili verranno aggiudicati a favore del maggiore offerente e, a parità di condizioni, a chi ha depositato per primo l’offerta. All’esito della gara, sarà proceduto alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari. L’aggiudicatario a seguito della gara tra gli offerenti, entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dall’aggiudicazione, sarà tenuto versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata e con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ed a sottoscrivere l’atto di trasferimento della proprietà degli immobili.

2. 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.

3. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

4. L’atto di trasferimento sarà ricevuto dal Notaio scelto dall’aggiudicatario. 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.

5. La vendita è soggetta alle imposte IVA, di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla Legge. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell’aggiudicatario.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico dell’edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

7. La vendita avviene a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. 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, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, di 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.

9. Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

10. Le spese, comprese quelle notarili e per imposte, con eccezione di quelle pubblicitarie, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

11. Il Liquidatore 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.

12. Le offerte presentate sono irrevocabili.

13. La presentazione di un'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 perizia di stima.

14. Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite pubbliche, unitamente a copia della relazione di stima con foto e planimetrie.

15. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta o nel diverso termine stabilito dal Giudice Delegato. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Liquidatore. 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.

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

17. I dati personali degli offerenti 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 annuncio.

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

19. Maggiori informazioni sono reperibili presso il sottoscritto Liquidatore.

20. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa rinvio e richiamo alle norme contenute al riguardo nel Codice di Procedura Civile e nelle altre Leggi speciali vigenti in materia.

Prato, 27 maggio 2026

Il Liquidatore

Avv. Matteo Pica Alfieri