

TRIBUNALE DI PRATO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 5/2025

Giudice Delegato: Dr.ssa Elisabetta Donelli

Liquidatore: Dr.ssa Rag. Sonia Chiti

AVVISO DI VENDITA TELEMATICO

La sottoscritta Dr.ssa rag. Sonia Chiti, con studio in Prato, Via G. Catani 28/C (telefono 0574 539090, E-mail: chiti@studiochitieserafini.com), in qualità di liquidatore della Liquidazione Controllata n. 5/2025 aperta con sentenza Tribunale di Prato n. 18 del 27/02/2025, in adempimento al programma di liquidazione approvato dal GD in data 09/06/2025 e giusta autorizzazione del GD ex art. 213 co. 7 CCII di esecuzione degli atti conformi a detto programma di liquidazione in data 25/05/2026:

AVVISA

Che a suo ministero, il giorno **31/07/2026 alle ore 10:00** mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA del seguente bene:

LOTTO UNICO:

- **Abitazione residenziale:** porzione di un più ampio complesso immobiliare posto nel Comune di Prato in angolo tra la via Siena e la via Roma, con accesso condominiale ubicato in **Via Siena 3**, con sviluppo su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. È situato al piano primo e composto da 9,5 vani: ingresso, ampio soggiorno, cucina, sala, disimpegno, tre camere, due ripostigli, due bagni, due ampi terrazzi. È annessa all'appartamento una piccola cantina posta al piano seminterrato. Superficie catastale lorda 200 m².
- **Garage:** posto al piano seminterrato, del compendio sopra descritto, con accesso da rampa ubicata in Prato, **Via Siena 5**. Il garage è il primo che si incontra sulla destra, arrivando dalla rampa. Tale rampa attualmente è accessibile solo ai pedoni con diffida rivolta a tutti i proprietari di garage al piano seminterrato, da parte dell'Amministratore, all'uso dei garage stessi, essendo privi della certificazione antincendio. Per impedirne la carrabilità è stato posizionato un dissuasore all'inizio della rampa stessa. Superficie catastale 13 m². La cantina si presenta, come d'altronde l'intero piano seminterrato e il garage, in pessime condizioni, con vistose macchie di recenti allagamenti, inutilizzabile senza interventi sostanziosi di rimessa in pristino.

STATO DELL'IMMOBILE E VERIFICA ESISTENZA VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I beni oggetto della presente vendita sono occupati dalla famiglia del debitore, giusta autorizzazione del G.D., *"... fino al loro trasferimento a terzi, salva l'ipotesi di mancata collaborazione con gli organi della procedura per le attività propedeutica alla valorizzazione di tali cespiti o che pongano in essere condotte lesive e pregiudizievoli per la conservazione del loro valore economico."*

Per quanto sopra esposto si informa che il Giudice Delegato, con provvedimento del 09/05/2025, ha dichiarato i beni sopra indicati *"quali beni non gravati dal provvedimento di assegnazione al coniuge separato del debitore"* di cui all'atto del 10/07/2024 Rep. 88/2024 Tribunale di Prato, trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/09/2024 Registro Particolare n 6857. Il reclamo avverso predetto provvedimento del G.D. è stato respinto

dal Tribunale di Prato con decreto del 06/09/2025, passato in giudicato.

Non sussistono vincoli.

Si invitano gli interessati ad effettuare un sopralluogo ai beni in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con precisazione che il mancato sopralluogo non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo per eventuali differenze tra lo stato descritto in perizia e quello attuale.

RIFERIMENTI CATASTALI

Appartamento: Foglio di mappa 75, part.lla 180, Sub 5, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.496,43, Sup. tot.= 200 m², Sup. cat. (escluse aree scoperte) 189 m²;

Garage: Foglio di mappa 75, part.lla 180, Sub 11, cat. C/6, Classe 6, Consistenza 13 m², Rendita € 98,69 Sup. tot.= 13 m²;

La planimetria catastale, rappresentante l'appartamento, ultima depositata negli archivi dell'ADE, prot. 616658 del 16/10/1998, non è conforme allo stato dei luoghi, essendo stata omessa, in questa, la rappresentazione di alcune tramezzature interne e la chiusura del vano porta camera-bagno.

La planimetria catastale, rappresentante il garage, ultima depositata negli archivi dell'ADE, prot. 616659 del 31/12/1966, è conforme allo stato dei luoghi.

DATI URBANISTICI

Il fabbricato è stato costruito in forza della Licenza Edilizia 8603 del 04/10/1961 e successiva variante n. 22546 del 17/10/1962 (busta 1404/962). Per l'intero fabbricato è stata dichiarata l'abitabilità n. 271 del 22/10/1965 (prot. presentazione n.10190 del 15/04/1965). Per modifiche interne e di prospetto relative all'u.i. di cui trattasi è stata rilasciata, in data 21/01/2019, Concessione Edilizia in sanatoria C85-19886-1986 [domanda registrata al P.G. 1986050457 del 30/06/1986]. Detta concessione non è stata ritirata dal proprietario.

Confrontando lo stato rilevato con quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata, ovvero la planimetria catastale prot. 616658 del 16/10/1998 allegata al Condono rilasciato (da ritirare), emergono alcune lievi difformità consistenti in alcune opere interne, non strutturali, non riportate nella citata planimetria. Tali opere consistono in:

- Tamponamento vano porta camera-bagno;
- Realizzazione zona armadio nella camera;
- Divisorio ingresso-disimpegno.

Il CTU ritiene che la regolarizzazione di tali difformità possa avvenire con la presentazione di una CILA tardiva, con pagamento della relativa sanzione, attualmente pari a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00. Occorrerà inoltre procedere all'aggiornamento catastale (Docfa) con pagamento dei relativi tributi, attualmente pari a € 70,00. I compensi (onorari, spese e oneri fiscali) tecnici per la presentazione di dette pratiche (CILA tardiva + Docfa) sono pari a € 3.203,00 (€ 2.500,00 di imponibile + 5% previdenza+ 22% iva). In totale alla regolarizzazione delle opere interne si imputa un costo complessivo pari a € 4.343,00, a carico dell'aggiudicatario.

Relativamente ai locali al piano seminterrato, cantina e garage, quanto rilevato non trova corrispondenza con quanto riportato nella tavola rappresentante il piano interrato allegato al permesso originario (8603/1961) e nella documentazione grafica allegata alla variante (22546/1962) non è stata rinvenuta alcuna planimetria rappresentante detto piano (presumibilmente Tav. 1). Analizzando la Tav. 2, rappresentante il piano terreno (nella variante 22546/1962) si riscontrano evidenti cambiamenti che hanno inevitabilmente coinvolto anche il piano seminterrato, infatti in questa non sono più rappresentate le scale interne di collegamento tra i locali del piano terra e le originarie cantine del piano interrato ed è rappresentata una rampa che conduce al piano interrato. A seguito di incontro interlocutorio avuto con un tecnico dello Sportello Edilizia privata del

Comune di Prato in data 25/08/2025 è stato appurato che per la regolarizzazione dei locali al piano interrato, relativamente alla rappresentazione planimetrica dei beni oggetto della presente vendita, trattandosi di varianti in corso d'opera, precedenti l'entrata in vigore della Legge 10/1977, in parziale difformità ai titoli rilasciati è applicabile, alla data odierna, l'art. 34-ter del decreto Salva Casa che prevede la presentazione di una SCIA con la rappresentazione dello stato finale, con pagamento della relativa sanzione, attualmente pari a 1.032,00 €, oltre i diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00. I compensi tecnici (onorari, spese e oneri fiscali) per la presentazione di detta pratica (SCIA) è pari a € 4.484,00 (€ 3.500,00 di imponibile + 5% previdenza + 22% iva). In totale alla regolarizzazione delle opere al piano interrato, di competenza dei beni oggetto della presente invito a offrire, si imputa un costo complessivo pari a € 5.585,50 a carico dell'aggiudicatario. L'uso quale garage del locale regolarizzato al piano interrato potrà essere consentito solo dopo la presentazione dell'agibilità con gli adempimenti previsti dalla normativa antincendio. Operazione questa che richiede un'azione unitaria di tutti i proprietari di garage, che allo stato dell'arte non è possibile quantificare economicamente anche per il coinvolgimento di altre proprietà.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dal contratto di trasferimento dei beni sopra descritti.

ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di attestato di certificazione energetica.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita ai rogiti del notaio Bruno Morgini di Prato, Repertorio 38779/3292 del 25/11/1998, Trascritto in Prato il 28/11/1998 - R.P. 6762 - R.G. 11423.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Relativamente ai vincoli condominiali si rileva che il proprietario è debitori nei confronti del condominio per un importo scaduto di € 708,20.

PREZZO BASE

EURO 189.492,00 (centottantanovemilaquattrocentonovantadue virgola zero zero)

RILANCIO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA:

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

CONDIZIONI DI VENDITA

- I. I beni sopra descritti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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

condominali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, 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 del bene.

La parte aggiudicataria sarà altresì onerata di ogni responsabilità e obbligo previsto dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, dall'inquinamento e di conformità degli impianti.

Per ogni altra informazione relativa alla regolarità edilizia e urbanistica si rimanda alla relazione di stima in atti.

- II. La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza. Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti e materiali, e quant'altro fosse presente nel fabbricato oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Liquidatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente all'immobile.
- III. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. Del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.
- IV. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta base indicata nel presente avviso;
- V. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
- VI. In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.
- VII. I dati personali 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.
- VIII. L'aggiudicatario, **entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni** decorrenti dalla comunicazione da parte del Liquidatore dell'accettazione dell'offerta o entro il minor termine indicato nell'offerta, sarà tenuto a **versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata**, mediante bonifico bancario (le coordinate bancarie sono quelle più avanti indicate per il versamento della cauzione) e/o mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura come da istruzioni che saranno comunicate dal liquidatore all'aggiudicatario, con precisazione che, in caso di utilizzo del bonifico, questo dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura entro il suddetto termine.
Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.
Il predetto termine indicato nell'offerta di acquisto è perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr Cass., sez. III, n. 26815/2022).
In caso di mancato versamento dell'importo suddetto entro il predetto termine o nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di trasferimento, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, trova applicazione l'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione, perdita della cauzione ed eventuale pagamento da parte dell'aggiudicatario inadempiente della differenza di prezzo).
- IX. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile di compravendita da stipularsi entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione da parte del liquidatore dell'accettazione dell'offerta. Detto atto

sarà ricevuto dal Notaio appositamente incaricato dalla procedura.

Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto al più tardi al momento della stipula del contratto di trasferimento.

- X. Dopo la riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione e la stipula del contratto di trasferimento il Giudice delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti i beni.
- XI. Il Liquidatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita ove gli pervenga alla procedura una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria del bene.
- XII. Il Giudice delegato potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 217 CCII.
- XIII. La presentazione di offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comporta l'integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima pubblicata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale.
2. Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, personalmente o a mezzo di procuratore, offerta di acquisto **esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 30/07/2026** con le modalità e contenuti di cui agli artt. 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente 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.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- *complete generalità dell'offerente*, codice fiscale o partita IVA (se persona giuridica);
- *l'indicazione del regime patrimoniale*; in caso di offerente coniugato in comunione legale di beni, qualora si intenda escludere il coniuge dall'acquisto, la dichiarazione del coniuge prevista dall'art. 179 del C.C;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di società, generalità del legale rappresentante ed i suoi poteri rappresentativi, con allegazione di certificato recente rilasciato dalla C.C.I.A.A. nonché di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto, in caso di ente diverso da società, copia autentica dello statuto vigente;
- *copia dei documenti di identità in corso di validità* dell'offerente o del legale rappresentante della società;
- *in caso di intervento mediante procuratori* dovrà essere fornita, al momento dell'offerta, originale o copia autentica della relativa procura notarile;
- *in caso di partecipazione per conto di incapaci di agire*, dovrà essere unita all'offerta autorizzazione tutoria;
- *in caso di stranieri (non appartenenti alla UE)* residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile;

- *l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si effettua offerta;*
 - *l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;*
 - *l'indicazione del termine per il versamento del saldo asta (**circostanza valutata ai fini di stabilire la migliore offerta**), con precisazione che detto termine non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione provvisoria;*
 - *l'espressa dichiarazione che l'offerente ha preso visione della perizia agli atti. La presentazione dell'offerta comporterà comunque piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato nonché piena accettazione del presente invito.*
 - *In caso di offerta in nome e per conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.*
3. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari e avere seguito 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 dell'offerta che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di 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 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 del modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "**manuale utente**" messo a disposizione del Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
4. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati indicati) all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. Pertanto, **l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**
5. **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerte 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.
6. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal PORTALE e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per l'invio dell'offerta.
7. **All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno inoltre essere necessariamente allegati:**
- Scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadino extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;
 - **Ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00.** Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione;
 - La **ricevuta di pagamento della cauzione.** La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. L.C. n. 5/2025 Tribunale di Prato**") eseguito sul c/c intestato alla procedura presso CHIANTIBANCA Filiale di Prato Via Ferrucci 191, **IBAN IT23I086732150000000924694, 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 della formale correttezza del numero di CRO e TRN – anche dell'effettivo avvenuto accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.** Detta cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza maggiorazione di interessi;

- La dichiarazione di residenza o 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 notarile**, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, **rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui:**
 - a) l'offerente si serva di un presentatore;
 - b) nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12, comma 4, DM 32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'avviso di vendita e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e **dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.**

L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. **presentatore**. In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, debba essere munito di procura notarile come sopra indicato e che lo stesso possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto preletti più offerte per soggetti diversi, il liquidatore provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

Non saranno efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 90 giorni dalla comunicazione del liquidatore dell'accettazione dell'offerta conseguente l'aggiudicazione provvisoria (termine perentorio, non prorogabile).

Il liquidatore provvederà al controllo delle cauzioni.

Il liquidatore in data 31/07/2026 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti mediante modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita contenete le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte. Le dichiarazioni dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questo non si colleghi al portale delle vendite il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda con la gara tra gli offerenti essa avrà luogo partendo dall'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2 c. 2 lett. f) del DM 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

Nel caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore di detto offerente;

Nel caso di più offerte valide, partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori a quanto sopra indicato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni con il seguente ordine: 1) all'offerente che ha indicato il termine inferiore per il saldo prezzo di aggiudicazione; 2) all'offerente che ha depositato la cauzione più alta; 3) all'offerente che ha depositato per primo l'offerta di acquisto. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi on line il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

All'esito della gara il sottoscritto procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazione di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, **c.d. spettatori**, si precisa che sarà autorizzata esclusivamente la partecipazione del **debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari dei beni staggiti. Altri richiedenti** diversi da quelli sopra indicati, pertanto, **non saranno ammessi**.

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. nè offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. nè sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

Tutte le suddette imposte, tutte le spese relative all'atto di vendita, il compenso del Notaio che riceverà tali atti **saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere pagati contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento**.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Liquidatore dr.ssa rag. Sonia Chiti presso lo Studio Professionale Chiti e Serafini, in Prato Via G. Catani n. 28/C, telefonando allo 0574 539090 (r.a.) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, E-mail: chiti@studiochitieserafini.com. **RICHIESTA DI VISITA:** Viene dato atto che saranno prese in considerazione esclusivamente le richieste di visita che verranno eseguite tramite i canali ufficiali del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonchè, unitamente alla perizia tecnica, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it, www.publicomonline.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa rinvio e richiamo alle vigenti norme in materia.

Prato, lì 26 maggio 2026

Il Liquidatore
Dr.ssa rag. Sonia Chiti