

TRIBUNALE DI PRATO
Avviso di vendita
ASTA SENZA INCANTO con Modalità Sincrona Telematica
del 30 ottobre 2026 ore 11:00

La sottoscritta dott.ssa Alice Gori con studio in Prato, Viale della Repubblica n. 82, (telefono 0573.556701, mail: studioalicegori@gmail.com) in qualità di curatore del fallimento R.G. n. 63/2021,

AVVISA

che, il giorno **30 Ottobre 2026 ore 11.00** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita sincrona con modalità telematica** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** dei beni immobili di seguito descritti:

OGGETTO DELLA VENDITA

A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOTTO A: Piena proprietà di un complesso immobiliare posto nel Comune di Prato, Via delle Magnolie n.21 e Via Stradello di Gello e precisamente, unità immobiliare a destinazione residenziale e negozio.

I due beni sono situati all'interno di una palazzina indipendente, ubicata in un contesto residenziale, posta in aderenza ad un'altra palazzina residenziale. La palazzina si distanzia dalla pubblica via tramite un resede di pertinenza e di uso esclusivo della stessa. La palazzina è costituita da due piani fuori terra (terra e primo), oltre piano soffitta e non presenta livelli interrati.

Negozio: è ubicato al piano terra della palazzina e comprende un locale principale unico, dotato di n. 3 accessi e di una finestra laterale; a servizio del locale si trovano un bagnetto finestrato, con antibagno, ed un ripostiglio tergale.

Abitazione: in palazzina indipendente, tipo terratetto, distribuita su tre livelli (piano terra, primo, secondo), senza gradini interni (oltre alle scale di collegamento) e libera su tre lati.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di vendita risultano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 74, particelle:

- 798, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 136 (mq. 130 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 573,27, via delle Magnolie n. 21, piani dal terreno al secondo;
- 798, subalterno 1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 60, superficie catastale mq. 68, rendita catastale Euro 1.106,25, via Stradello di Gello snc, piano terra.

Con diritto all'utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 74, particella 798, subalterno 500, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 - resede

SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.361 del 28-09-2023 rilasciato dal Comune di Prato, attraverso i due strumenti urbanistici a disposizione:

◎ Piano Operativo Comunale POC, approvato con DCC n.17 del 14-03-2019,
◎ Piano Strutturale PS, adottato con DCC n.48 del 27-07-2023,
sono stati inquadrati urbanisticamente i beni in questione, con evidenza dei relativi vincoli.
La Particella 798 del Foglio 74 (Via delle Magnolie) ricade totalmente:

◎ Zona territoriale omogenea **UTOE 5**

◎ **TL.2** (tessuto lineare continuo semipenetrabile).

Consultando *online* il Piano Operativo del Comune di Prato, si evince che il fabbricato di Via delle Magnolie ricade in un'area con funzione residenziale e, nello specifico, in area **TL.2**, ovvero *Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile* (tessuto a bassa/media densità con fronte semi-permeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. È costituito da edifici in linea o a schiera, villette mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate). In via teorica, salvo diretto confronto con il Comune di Prato, è possibile cambiare la destinazione d'uso del negozio di piano terra di Via delle Magnolie in civile abitazione, a patto ovviamente di adeguare i locali nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio, incluse norme igienico-sanitarie e norme civilistiche.

Gli impianti idrosanitari ed elettrici sono unici tra abitazione e negozio e le fosse biologiche sono di tipo a comune le due unità.

L'abitazione è dotata di una caldaia a metano (termosingolo) e la cucina è dotata di rubinetto del gas.

Al fine di valutare la conformità urbanistica del bene, è stata operata la ricerca delle pratiche edilizie presso il Comune di Prato:

- n.1224-1967 prot. n.33796 del 30-11-1967: Istanza di *Licenza di Costruzione* per "*Costruire in Prato - via del Pioppi un nuovo edificio per civile abitazione e negozio*", rilasciata il 04-03-1970;
- 2. n.1224-1967 prot. n.11224 del 27-04-1970: *Licenza di Costruzione* per "*Costruire in Prato - via del Pioppi un nuovo edificio per civile abitazione e negozio, già richiesta con istanza n.33796 del 30-11-1967*" rilasciata il 12-05-1970 (riguarda 2 edifici adiacenti);
- n.791-1970 prot. n.18887 del 31-07-1970: *Licenza di Costruzione* per "*Variante di edificio per civile abitazione licenziato unitamente ad altro adiacente il 15/4/1970 - in Prato - Via dei Pioppi*", rilasciata il 22-01-1971 (riguarda solo l'edificio in esame);
- 4. n.134-2004 prot. n.78961 del 03-12-2004: *Condono Edilizio - Sanatoria Edilizia Straordinaria* per "*Modifiche interne ed esterne ai prospetti con aumento di volume, mediante l'innalzamento del tetto*", rilasciata il 11-01-2008 e ritirata il 23-01-2008 (riguarda solo l'abitazione);
- 5. n.134-2004 prot. n.78963 del 03-12-2004: *Condono Edilizio - Sanatoria Edilizia Straordinaria* per "*Modifiche interne ed esterne con parziale cambio di destinazione d'uso*", rilasciata il 11-01-2008 e ritirata il 23-01-2008 (riguarda solo il negozio).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate è emerso quanto segue:

- a) per atto di compravendita del notaio Pasquetti del 26-01-1970, le Sig.re vendevano al Sig. un appezzamento di terreno fabbricabile di circa 311,10 mq, in località Gello Basso;
- b) il fabbricato veniva *costruito negli anni 1971-72*;
- c) gli abusi dichiarati, poi sanati nel 2004/2008, venivano realizzati nel 1972, ovvero contestualmente alla costruzione del fabbricato;
- d) nei Condoni del 2004 si rileva il *Certificato di idoneità statica* dell'intero fabbricato, a firma dell'Ing. Valdambrini, datato 25/07/2005;
- e) la struttura portante dell'edificio è in muratura e c.a. al piano terra, mentre è solo in muratura per i due piani sovrastanti;
- f) nelle pratiche urbanistiche dei fabbricati non sono stati ritrovati Abitabilità, Relazione sui materiali, Conformità impiantistiche, APE, ecc.

Alla luce del quadro urbanistico riportato si osserva che i due Condoni Edilizi n.134-2004 (per l'abitazione) e n.136-2004 (per il negozio) rappresentano l'ultimo stato concessionato per i beni in esame.

Confrontando il rilievo geometrico del negozio di piano terra (Sub.1), con le relative piante concessionate nel 2004, si riscontra che:

a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli *allineamenti murari* del negozio non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, mantenendo più o meno numero e posizione di sporti e finestre, con qualche diversa dimensione (*difformità sostanziale*).

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione di piano terra, primo e secondo (Sub.2), con le relative piante concessionate nel 2004, si riscontra che:

a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli *allineamenti murari* dell'abitazione non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, mantenendo più o meno numero e posizione di porte e finestre, con qualche diversa dimensione (*difformità sostanziale*);

b) nell'ultimo stato concessionato non si riportano il *lucernario* del vano scale P1°/P2°, il *lucernario* del bagno di piano secondo ed il lucernario nella Soffitta 2, come invece riscontrato sul posto (*difformità sostanziale*);

c) nell'ultimo stato concessionato nel resede si riporta un volume che non è stato rilevato (*difformità sostanziale*);

d) nell'ultimo stato concessionato nel resede non si riporta tutto il muro di recinzione con i relativi passi (*difformità sostanziale*).

Alla luce delle difformità riscontrate, per i beni in esame, i futuri acquirenti dovranno operare istanza con *idoneo titolo edilizio in Sanatoria* ai sensi della L.R. n.65/2014 Art.209, per un impegno economico totale indicativo di **circa 5.000,00 €**.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto

OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai familiari del fallito deceduto.

B) PREZZO DELL' IMMOBILE

Per l'esperimento di vendita il valore base d'asta è pari ad **Euro 257.400,00** (duecentocinquantesettequattrocento/00).

Offerta minima pari ad euro 231.660,00 (duecentotrentunomilaseicentosessanta/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in euro 5.000,00 (cinquemila/00).

C) ONERI TRIBUTARI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene in un termine **non superiore a 120 giorni**.

L'offerente può indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto curatore ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'importo del saldo prezzo, degli oneri tributari saranno comunicati dal Curatore successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

D) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della procedura, saranno eseguite dal Curatore con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la 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 esclusivamente 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 dell'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 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.

Si precisa inoltre che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati di seguito 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.

La presentazione dell'offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata della perizia di stima, dei suoi allegati, nonché del presente avviso di vendita.

E) CONTENUTO DELL'OFFERTA

l'offerta **dovrà** contenere, **a pena di inefficacia**:

a) **per le persone fisiche**: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) **per le società**, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), il codice fiscale, l'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata), il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (aggiornata a non più di 10 giorni prima della presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri come previsto dallo statuto societario;

c) la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nel precedente punto B) VALORE DELL'IMMOBILE;

e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 120 giorni**). Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso 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.

All'offerta telematica, redatta su PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno necessariamente essere allegati:

- scansione del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'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;

- 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 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 effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad euro 16,00 (sedici/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.

F) CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione Lotto 1" eseguito sul conto corrente della procedura intestato **Deposito Fallimento Black Out di Andrea Rossi di Rossi Andrea Serafino** presso ChiantiBanca –

Credito Cooperativo S.C. – Filiale di Prato Via Ferrucci - **IBAN IT22G0867321500000000435009**
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.

Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**.

G) DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

2) in relazione alla figura del c.d. **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, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il liquidatore provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione;

4) il curatore provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

5) il curatore procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;

6) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 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;

7) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

8) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) 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 se l'unica offerta è inferiore (nei limiti dell'offerta minima) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il liquidatore dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta è inferiore nei limiti dell'offerta minima, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) 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 a quanto indicato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

9) 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;

10) l'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere, entro e non oltre il termine di **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione, l'atto di trasferimento della proprietà del bene immobile che sarà ricevuto dal Notaio Luca D'Agliana – già incaricato dalla procedura; ove l'aggiudicatario si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, le imposte di trasferimento, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà, il compenso notarile per l'atto di trasferimento (calcolato ai sensi del D.M. 140/2012) ed il compenso notarile per la cancellazione dei gravami saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versati direttamente al Notaio al più tardi all'atto di vendita secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario;

11) l'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente all'atto notarile e le relative imposte e tasse saranno a carico della procedura.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle vigenti norme di legge.

H) PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e planimetrie, saranno pubblicati sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

L'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sui siti internet

www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app” a cura della società Aste giudiziarie Inlinea spa, e tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it.

I) RECAPITI

Per la prenotazione delle visite contattare la dott.ssa Alice Gori:

telefono: 0573/556701

e-mail: studioalicegori@gmail.com

L) ULTERIORI PRECISAZIONI

Viene fatto presente che:

- a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, spetta all'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita del bene (o dei beni) acquistato, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente. 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;
- b) 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, 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;
- c) 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico), gravanti sul bene, i quali possono essere desunti dalla perizia dell'esperto, resteranno a carico dell'acquirente;
- e) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere, inclusi quelli di carattere fiscale, e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'Offerente, ivi inclusi i compensi notarili;
- f) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima e non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) l'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo 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;
- h) i dati personali saranno trattati in conformità alle vigenti disposizioni di legge sulla *privacy*.

i) **la vendita è soggetta a registro.**

Prato, 31 Agosto 2026

Dott.ssa Alice Gori