TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

Liquidazione controllata ex art. 268 CCII

Procedura n. 10/2024 R.G.

Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Donelli

Liquidatore Dott. Roberto Tosa

Invito a presentare offerte migliorative

Vendita congiunta dei diritti compresi nei lotti 17 18 e 22

Il sottoscritto Dott. Roberto Tosa, con studio in Prato, Via Tiziano n. 7, tel. 0574/28625, PEC roberto.tosa@pec.commercialisti.it, liquidatore della procedura in epigrafe, in attuazione del programma di liquidazione e del provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato del **20 ottobre 2026**, ai sensi degli artt. 275, comma 2, e 216 CCII,

rende noto

che alla procedura è pervenuta dai comproprietari un'offerta irrevocabile di acquisto, inizialmente riferita ai lotti 17, 18 e 22, per il prezzo complessivo di **euro 3.200,00**, assistita da cauzione di euro 320,00 già accreditata;

invita

gli interessati a presentare offerte per l'acquisto congiunto dei diritti sotto descritti, con eventuale gara telematica sincrona sul portale www.astetelematiche.it, alle condizioni del presente avviso.

Dati della vendita	Condizioni
Esame delle offerte ed eventuale gara	14 gennaio 2027, ore 11.30
Termine per le offerte telematiche	13 gennaio 2027, ore 12.00
Prezzo base e offerta originaria	Euro 3.200,00
Cauzione per gli offerenti	Non inferiore al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo	Euro 250,00 sul prezzo complessivo
Saldo prezzo e oneri	Entro 60 giorni dall'aggiudicazione

La numerazione dei lotti richiama la perizia in atti; i tre diritti sono posti in vendita congiuntamente, con un'unica aggiudicazione. Sono trasferite soltanto le quote indivise della procedura e non l'intera proprietà dei terreni.

Diritti immobiliari in vendita

Lotto	Identificazione catastale	Superficie intero	Quota venduta
17	Prato, Catasto Terreni Foglio 67, particella 278	3.450 mq	1/4
18	Prato, Catasto Terreni Foglio 67, particella 380	190 mq	1/8
22	Prato, Catasto Terreni Foglio 67, particella 373	85 mq	1/4

Lotto 17 terreno adibito a verde

Quota indivisa di 1/4 di piena proprietà di terreno posto in Prato, località La Querce, della superficie catastale complessiva di 3.450 mq, adibito a verde. Catasto Terreni del Comune di Prato, foglio 67, particella

278, qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale euro 14,71 e reddito agrario euro 8,91. Confini indicati in perizia: particelle 254, 919 e 276 del foglio 67, salvo altri e più esatti.

Lotto 18 terreno adibito a strada bianca

Quota indivisa di 1/8 di piena proprietà di terreno posto in Prato, località La Querce, della superficie catastale complessiva di 190 mq, adibito a strada bianca. Catasto Terreni del Comune di Prato, foglio 67, particella 380, qualità uliveto, classe 5, reddito dominicale euro 0,10 e reddito agrario euro 0,15. Confini indicati in perizia: particelle 379, 1243 e 1244 del foglio 67, salvo altri e più esatti.

Lotto 22 terreno adibito a viabilità

Quota indivisa di 1/4 di piena proprietà di terreno posto in Prato, località La Querce, della superficie catastale complessiva di 85 mq, adibito a viabilità. Catasto Terreni del Comune di Prato, foglio 67, particella 373, qualità area rurale. La visura riportata in perizia reca l'annotazione «AIA CON DIRITTO AL PASSO NUM 374 DEL FOGLIO 67». Confini indicati in perizia: particelle 835, 1243 e 1244 del foglio 67, salvo altri e più esatti.

Le superfici indicate sono riferite all'intero di ciascuna particella e non rappresentano porzioni materiali attribuite in proprietà esclusiva. La vendita avviene a corpo, con mantenimento della comunione per le quote non trasferite dalla procedura.

Documentazione tecnica destinazione urbanistica e oneri

La descrizione dei beni è tratta dalla relazione della geom. Martina Branchetti del 16 ottobre 2024, redatta nell'esecuzione immobiliare n. 14/2021 R.G.E. del Tribunale di Prato.

Il certificato di destinazione urbanistica aggiornato del Comune di Prato, rilasciato in data:

a) 6 ottobre 2026, protocollo n. 355, riferito alla particella 278, del foglio 67 e
b) 19 ottobre 2026, protocollo n. 373, riferito alle particelle 380 e 373 del foglio 67

sono allegati alla pubblicazione e costituisce riferimento per la destinazione urbanistica attuale e le relative prescrizioni.

A titolo di ricognizione delle risultanze del 2024, la perizia indica per la particella 278 PR.4, AR.3, UTOE 2b; per la particella 380, in parte, PR.4, AR.11, UTOE 2a e 2b, aree C2, TR.1 e viabilità esistente; per la particella 373, in parte, TR.1, C2 e viabilità esistente, UTOE 2b. Le qualità catastali non attestano la destinazione urbanistica né attribuiscono capacità edificatoria. Per la disciplina vigente deve essere consultato integralmente il CDU aggiornato.

Stato di possesso e di utilizzazione attuale dei tre terreni: libero.

Vincoli, servitù e oneri destinati a permanere a carico dell'acquirente: viene richiamata l'annotazione catastale relativa al diritto di passo per il lotto 22 e quanto indicato nella perizia allegata al presente avviso.

L'acquisto non comporta la liberazione delle aree da diritti di passaggio, servitù, vincoli urbanistici o altri oneri permanenti opponibili. La cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sarà richiesta al Giudice Delegato nei limiti e alle condizioni dell'art. 275, comma 2, CCII.

Offerta originaria e confronto con le offerte successive

L'offerta originaria resta ferma quale offerta iniziale per l'intero compendio.

In mancanza di ulteriori offerte valide, il liquidatore procederà all'aggiudicazione in favore degli offerenti originari alle condizioni confermate.

Cauzione

Ogni offerta deve essere assistita da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente mediante bonifico sul conto della procedura:

Dati per il versamento	Indicazione
Intestatario	[redacted]

Dati per il versamento	Indicazione
Banca	ChiantiBanca
IBAN	**IT22O0867321500000000917966**
Causale	Cauzione vendita congiunta lotti 17 18 22 - L.C. 10/2024

Il bonifico deve essere disposto almeno cinque giorni lavorativi prima della vendita e deve risultare effettivamente accreditato entro il termine per la presentazione delle offerte. La sola contabile o l'indicazione del CRO/TRN non sostituiscono l'accredito. La mancata prestazione della cauzione nella misura e nei termini prescritti comporta l'inefficacia dell'offerta.

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita senza interessi sul conto di provenienza.

Presentazione delle offerte telematiche

Le offerte devono pervenire entro il termine indicato in apertura, esclusivamente con modalità telematica, secondo il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e le specifiche tecniche vigenti. Il modulo ministeriale «Offerta Telematica» è accessibile tramite la funzione «Invia offerta» dell'annuncio sul portale www.astetelematiche.it.

Il pacchetto generato dal modulo ministeriale deve essere trasmesso, con i relativi allegati, all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, tramite la casella e con la sottoscrizione richieste dal D.M. n. 32/2015. Se si utilizza una casella PEC ordinaria, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente secondo le istruzioni del modulo. Il file generato non deve essere aperto, modificato o rinominato.

L'offerta si considera depositata quando è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia. Il presentatore deve consultare il manuale ministeriale aggiornato e iniziare le operazioni con congruo anticipo, verificando il corretto invio e l'esito della trasmissione.

L'offerta deve identificare il presentatore e tutti gli offerenti, riportando le generalità, il codice fiscale, i recapiti, lo stato civile e il regime patrimoniale ove pertinenti, la procedura, i tre lotti oggetto di acquisto congiunto, il prezzo complessivo, le quote di intestazione richieste, i dati della cauzione, l'IBAN per la restituzione e il termine di pagamento, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione. La partecipazione alla presente procedura competitiva comporta l'accettazione integrale di quanto previsto nel presente avviso, della documentazione tecnica pubblicata e delle condizioni della vendita.

Non sono ammesse offerte limitate a uno o due dei tre lotti, offerte per una porzione materiale delle particelle o per diritti diversi da quelli posti in vendita, né offerte condizionate. Il bene non potrà essere intestato a soggetti diversi dagli offerenti, salve le ipotesi ammesse dalla legge e correttamente dichiarate nell'offerta.

Devono essere allegati, secondo il caso:

1. documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti e del presentatore; per i soggetti diversi dalle persone fisiche, documentazione aggiornata sui poteri di rappresentanza e sull'eventuale autorizzazione all'acquisto;
2. documentazione del versamento della cauzione;
3. procura e autorizzazioni necessarie nei casi previsti dal D.M. n. 32/2015 e dalla legge, in particolare per pluralità di offerenti, rappresentanza, soggetti incapaci o offerta per persona da nominare, ove consentita;

Il bollo dovuto per l'offerta, salvo esenzione di legge, deve essere assolto separatamente in modalità telematica secondo le istruzioni del Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. La ricevuta deve essere allegata secondo le istruzioni ministeriali vigenti. L'offerta è irrevocabile nei termini di legge e dell'avviso.

Esame delle offerte e gara telematica sincrona

Il giorno e all'ora indicati il liquidatore procederà all'apertura delle buste telematiche e alla verifica delle offerte e delle cauzioni. I partecipanti accederanno al portale del gestore con le credenziali e secondo le comunicazioni ricevute. Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il portale www.astetelematiche.it.

In presenza di più offerte valide si procederà alla gara sul prezzo complessivo più elevato, tenendo conto anche dell'offerta originaria.

Ogni rilancio dovrà essere di almeno euro 250,00 e dovrà pervenire entro tre minuti dal rilancio precedente. La gara si chiuderà quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultimo rilancio valido senza ulteriori offerte in aumento. Il liquidatore verbalizzerà l'esito e procederà all'aggiudicazione al miglior offerente, salvi i controlli e i poteri del Giudice Delegato.

Se non vi sono adesioni alla gara o non vengono formulati rilanci, l'aggiudicazione avverrà in base all'offerta più vantaggiosa già validamente acquisita. Il confronto terrà conto, nell'ordine, del prezzo complessivo più elevato, del termine di pagamento più breve, della cauzione più elevata e, a parità degli altri elementi, della priorità temporale di ricezione dell'offerta, includendo quella originaria. Le stesse regole si applicano in caso di offerte di pari importo.

La mancata connessione non rende revocabile un'offerta valida né impedisce che essa sia considerata nell'aggiudicazione. Non saranno considerate offerte tardive o rilanci formulati dopo la chiusura della gara. Restano fermi i poteri previsti dall'art. 217 CCII e gli altri rimedi inderogabili di legge.

Saldo prezzo oneri e atto di trasferimento

L'aggiudicatario deve versare integralmente e in un'unica soluzione il saldo del prezzo, detratta la cauzione, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine offerto. Entro il medesimo termine dovranno essere assolte le imposte dovute per i singoli beni e le spese accessorie e di trasferimento a suo carico, secondo le richieste e le modalità comunicate dalla procedura e dal notaio incaricato.

Il saldo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura secondo le istruzioni che saranno comunicate all'aggiudicatario. Le imposte, le spese, gli onorari notarili e gli accessori saranno versati al notaio incaricato, in contestualità della stipula e comunque nel rispetto del termine di pagamento sopra indicato.

L'inadempimento agli obblighi di pagamento nel termine stabilito comporta la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione, fatti salvi gli ulteriori oneri risarcitori e i provvedimenti di competenza del Giudice Delegato. Il rifiuto ingiustificato di stipulare o l'omessa collaborazione imputabile all'aggiudicatario costituiscono inadempimento alle condizioni di vendita.

Il trasferimento avverrà mediante atto del notaio incaricato dalla procedura, previa acquisizione dei documenti necessari e nel rispetto dei controlli di legge. La documentazione tecnica e le certificazioni effettivamente occorrenti per i terreni, compresi CDU, eventuali aggiornamenti catastali e rettifiche delle intestazioni, saranno curate dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

La stipula sarà organizzata entro il termine di 60 giorni (ma non prima di 30 giorni dall'aggiudicazione), compatibilmente con gli adempimenti a carico della procedura.

<u>Vendita soggetta ad imposta di registro.</u>

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecaria e catastale, le eventuali altre imposte dovute e le spese di trasferimento

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, la procedura chiederà al Giudice Delegato i provvedimenti di cancellazione previsti dall'art. 275, comma 2, CCII, nei limiti di legge e con gli oneri di esecuzione a carico dell'aggiudicatario. Le servitù e gli altri oneri permanenti opponibili restano soggetti alla rispettiva disciplina.

L'aggiudicatario dovrà fornire in tempo utile tutti i dati, le dichiarazioni e i documenti richiesti dalla normativa antiriciclaggio e dagli adempimenti notarili, ai sensi del D.Lgs. n. 231/2007 e delle altre disposizioni applicabili.

Condizioni generali della vendita

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e con le servitù attive e passive. È a corpo e non a misura; le differenze di superficie non danno diritto a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nei limiti della disciplina applicabile alle vendite forzate.

2. La vendita forzata non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità. Eventuali vizi, difformità, oneri urbanistici, necessità di adeguamento o altre circostanze, anche non evidenziate in perizia, non danno titolo a riduzione del prezzo o a indennizzi per quanto previsto dalla disciplina della vendita forzata. Restano salve le norme e i rimedi inderogabili di legge.
3. L'acquirente assume gli oneri delle eventuali regolarizzazioni tecniche, catastali, impiantistiche e ambientali necessarie, nei limiti consentiti dalla legge, senza facoltà di sollevare riserve per circostanze contemplate dalle condizioni di vendita. Gli eventuali oneri di rimozione e smaltimento di materiali o rifiuti presenti sui beni e di manutenzione delle aree restano a suo carico nei limiti di legge.
4. Qualora siano applicabili obbligazioni condominiali, l'acquirente è soggetto alla responsabilità solidale per i contributi dell'anno in corso e del precedente secondo l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c. La clausola non attesta l'esistenza di un condominio per i terreni in vendita.
5. Ogni interessato deve esaminare preventivamente la perizia, le integrazioni, il CDU e gli altri documenti pubblicati, verificare la natura dei diritti acquistati e il regime fiscale e richiedere, ove occorra, la visita. L'eventuale sopralluogo non modifica le condizioni della vendita né attribuisce diritti su quote diverse da quelle qui descritte.
6. L'aggiudicazione è subordinata all'insussistenza di impedimenti di legge al trasferimento. In caso di impedimento non imputabile all'aggiudicatario, questi avrà diritto alla restituzione della cauzione, senza interessi e senza ulteriori pretese anche risarcitorie, salve le disposizioni inderogabili e la restituzione di altre somme eventualmente versate e non dovute.
7. L'eventuale liberazione dell'immobile avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario;
8. L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente;
9. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di sanità e igiene, e in generale, eventuali adeguamenti alle normative saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa o onere, con esonero della cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo;
10. 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;
11. Sono a carico dell'Acquirente tutti gli oneri e costi di smaltimento dei rifiuti, anche speciali, che, alla data di Trasferimento, siano presenti (anche se non visibili) presso gli Immobili;
12. Sono altresì a carico dell'Acquirente tutti gli oneri e costi per spese relative a manutenzioni anche straordinarie o di adeguamento (anche a norme di legge ed anche in materia di sicurezza e/o ambientale);
13. Grava su ogni offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni e di tutta la relativa documentazione messa a disposizione dei soggetti interessati, fermo l'esonero della Procedura da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza della stessa.
14. Tutte le informazioni contenute comunque ricevute dagli offerenti dovranno essere dai medesimi autonomamente verificate.
15. La Procedura non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione pubblicata, fornita o trasmessa in qualsiasi forma agli interessati, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente procedura competitiva; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione;
16. Si invitano gli interessati – previo appuntamento con il soggetto incaricato per la gestione delle visite – ad effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al di visionare l'attuale stato dei luoghi; con la 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;
17. Il presente avviso costituisce invito a formulare offerte nell'ambito di una procedura competitiva e non un contratto preliminare della procedura. L'esito resta soggetto ai controlli e ai provvedimenti degli organi competenti. Per quanto non disciplinato si applicano le disposizioni del CCII e, in quanto compatibili, quelle del codice di procedura civile e del D.M. n. 32/2015.

Pubblicità e documenti consultabili

L'avviso, il provvedimento autorizzativo, la relazione di stima, il CDU aggiornato sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per le offerte.

Almeno 45 giorni prima del termine per le offerte la pubblicità sarà effettuata, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., su www.astegiudiziarie.it.

Per tutti i documenti deve essere consultata la pubblicazione relativa alla presente vendita.

Visite informazioni e trattamento dei dati

Per le richieste di visita utilizzare l'apposita funzione del Portale delle Vendite Pubbliche, https://pvp.giustizia.it. Il liquidatore curerà le visite con modalità idonee a tutelare la riservatezza dell'identità degli interessati e nel rispetto dei termini applicabili.

Per ulteriori informazioni: Dott. Roberto Tosa, Prato, Via Tiziano n. 7, tel. 0574/28625, email roberto@studiobiancalani.it, PEC roberto.tosa@pec.commercialisti.it. Per l'assistenza sulla presentazione dell'offerta e sull'accesso alla gara consultare le istruzioni e i recapiti del gestore www.astetelematiche.it.

I dati personali sono trattati dagli organi della procedura e dai soggetti incaricati per lo svolgimento della vendita, l'adempimento degli obblighi di legge e l'esercizio delle funzioni giudiziarie, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003, come modificato. Il conferimento dei dati necessari è indispensabile per la partecipazione e il trasferimento; i diritti degli interessati si esercitano nei limiti degli obblighi di conservazione e delle esigenze della procedura.

Prato, 20 novembre 2026

Il Liquidatore
Dott. Roberto Tosa

