

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 101/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Rag. Luca Calamai, Ragioniere Commercialista, in Barberino di Mugello (FI), Viale Primo Maggio 13, tel. 055 8416911, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Capanna Enrico, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 101/2024 del RGE,

AVVISA

che il giorno **19 febbraio 2026 alle ore 10.30** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica sincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del diritto di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti, alle condizioni ed alle modalità indicate nel presente avviso.

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE**Descrizione del lotto 1 (UNICO LOTTO posto in vendita)**

Trattasi di compendio costituito da n. 2 unità immobiliari e precisamente:

- **Appartamento**, sito nel comune di Prato, Via Fratelli Giachetti, n. 25, posto al piano sesto di un fabbricato condominiale, disposto su due livelli collegati da scala interna, e composto: al piano sesto, da soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, bagno e terrazzo, oltre disimpegno e ripostiglio nel sottoscala e al piano superiore, da soffitta con bagno e terrazzo a tasca. Finiture di buona qualità, pavimenti in gres per le parti a giorno, in parquet per le camere e in cotto per i terrazzi. Superficie commerciale di 101 mq circa, superficie calpestabile pari a 83 mq circa;
- **Posto auto coperto**, sito in Prato, Via Fratelli Giachetti, n. 27, ubicato al piano interrato, contrassegnato dal n. 22, consistenza catastale 12 mq.

L'immobile si trova in un condominio sito a Prato, Via Fratelli Giachetti n. 25, denominato Condominio "COSTADORO".

STATO DELL'IMMOBILE: **l'immobile risulta libero in quanto attualmente occupato dall'esecutato**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

1.1. Catasto fabbricati del Comune di Prato (PO)

L'immobile ad uso abitazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio 62 - Particella 1046 – sub. 28, categoria A/2, classe 5, vani 5, sup cat totale 98 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita euro 671,39; il posto auto coperto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio 62 Part. 1046 – sub. 50 Cat. C/6, classe 2, consistenza catastale 12 mq, rendita euro 48,96.

1.2. Destinazione urbanistica

Il compendio risulta cartografato dal piano operativo approvato con D.C.C. n. 68 del 24.10.2024 vigente, quale disciplina urbana UTOE 4c, zona omogenea B, in ambito TR.3 "paesaggi urbani" tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2-TR.3-TR.4.

1.3. *Difformità e abusi*

Dai rilievi eseguiti sul posto, l'immobile è risultato corrispondente all'ultimo titolo edilizio; è stata però rilevata difformità planimetrica dell'appartamento per il mancato aggiornamento DOCFA all'ultimo titolo edilizio presentato. I costi imputabili a spese tecniche di aggiornamento sostenuti dall'acquirente sono stati decurtati dal valore di perizia dell'appartamento.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima allegata.

Laddove gli immobili siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.02.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46, del dpr n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

1.4. *Vincoli o oneri di natura condominiale*

L'immobile si trova in condominio.

Dai rilievi effettuati è stata verificata la sussistenza di una finestra del vano scale condominiale di dimensioni 80x60 cm munita di inferriata a maglia larga, affacciante sul terrazzo della proprietà all'altezza di 1,88 m dal pavimento. L'apertura non corrispondendo all'art. 901 c.c. per quanto attiene ai requisiti di luci sul fondo del vicino, si configura come affaccio con servitù gravante sulla proprietà.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla perizia di stima.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

2. **Condizioni della vendita**

- 2.1. Il compendio immobiliare sopra descritto è posto in vendita ad un prezzo non inferiore al valore indicato nel successivo paragrafo 3., nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova anche in relazione al testo unico di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2.2. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo;
- 2.3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, l'eventuale sussistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguare gli impianti alle norme vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e/o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsivoglia motivo non considerati, anche occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- 2.4. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, le quali saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 2.5. Non è stata rilasciata attestazione di prestazione energetica;
- 2.6. La liberazione degli immobili, laddove siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, secondo la normativa vigente. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui al vigente art. 560 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.
- 2.7. Gli oneri tributati saranno a carico dell'aggiudicatario così come le spese dell'attività del professionista per la parte a carico dell'aggiudicatario secondo il d.m. n. 227 del 15.10.2015; le stesse saranno

comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

- 2.8. L'aggiudicatario dovrà presentare, contestualmente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 21.11.2007, n. 231;
- 2.9. L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it;

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

3. Valore dei beni ex art. 568 cpc ed imposte dovute

LOTTO 1 (lotto unico): Al diritto di piena proprietà è attribuito il **prezzo base di euro 247.800,00=(euro duecentoquarantasettemilaottocento/00)**

Offerta minima: euro 185.850,00=(euro centoottantacinquemilaottocentocinquanta/00)

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali contemplate dalla vigente normativa, integralmente a carico dell'aggiudicatario.

4. Offerte di acquisto

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti del cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato.

- 4.1. Le offerte **dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta** con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015; nello specifico l'offerta dovrà essere redatta mediante Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.
- 4.2. 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 all'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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il Manuale Utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.
- 4.5. Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta email), pena l'invalidazione dell'offerta.

- 4.6. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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 dal portale stesso in modo segreto.
- 4.9. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'offerta telematica, redatta sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale, dovranno essere **necessariamente allegati**:

- 1) scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta.
- 2) 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.
- 3) In caso di enti diversi da società occorrerà allegare copia autentica dello statuto vigente e copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- 4) Se l'offerente è minorenne o interdetto, occorrerà allegare copia di un documento di identità valido e il codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 5) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, occorrerà allegare copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- 6) Ricevuta del pagamento della cauzione: la cauzione, **da versarsi per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere corrisposta mediante bonifico bancario (con casuale "versamento cauzione proc. n. 101/2024") eseguito sul conto corrente della procedura IBAN: IT37E0867321500000000927064, **almeno 5 (cinque) 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; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
- 7) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- 8) **Procura notarile 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 ex art. 579, comma 3, cpc effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12, comma 4 del DM n. 32 del 26 febbraio 2015.

Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (euro sedici/00):

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica. Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 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.

Qualora l’aggiudicatario faccia ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, **tale circostanza dovrà essere specificata – anche in allegato – nell’offerta.** In tal caso le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall’istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari RGE 101/2024”** e il Conservatore dei Registri Immobiliari eseguirà la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all’iscrizione dell’ipoteca concessa dalla parte finanziata, il tutto ai sensi dell’art. 585 cpc.

5. Deliberazioni sulle offerte

- Le offerte di acquisto di cui all’art. 571 cpc dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell’ordinanza di vendita e contenute nel “Manuale Utente” disponibile all’interno del Portale Vendite Pubbliche e dovranno contenere l’indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione delle offerte.
- In relazione alla figura del cd “presentatore”, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 del DM 32 del 26.02.2015 come 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 con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e 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 professionista delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).
- **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall’aggiudicazione.**
- Il professionista delegato 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.
- Il professionista delegato procederà all’esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.
- Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione dal portale del gestore della vendita telematica), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.
- Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell’art. 573 cpc, essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica**, secondo la definizione di cui all’art. 2, comma 1, lettera f) del DM 32 del 26.02.2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
- La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
- La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta

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 di un quarto) 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 un prezzo superiore, il professionista delegato 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 di un quarto al prezzo base 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'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 ad euro 5.000,00.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato 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 la 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.

All'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni 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 del DM 32 del 26.02.2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura" (cd "spettatori"), il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e dei comproprietari non eseguiti.

CUSTODE

Il custode nominato a cui rivolgersi per la visita dell'immobile è l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Prato, Via Fratelli Giachetti n. 35, Prato, tel. 0574/24123.

ULTERIORI INDICAZIONI

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita, nonché nel presente avviso.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso di vendita.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato nel presente avviso.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Oltre alle forme di pubblicità già descritte in precedenza, un annuncio dell'asta sarà pubblicato tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app", sul sito www.astegiudiziarie.it, e, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio in Barberino di Mugello, Viale Primo Maggio n. 13, tutte le attività che, a norma degli art.li 571 e seguenti del cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque ne abbia interesse, dal custode nominato, IS.VE.G di Prato, ovvero dallo stesso professionista delegato alla vendita (Rag. Luca Calamai, Viale Primo Maggio n. 3, tel. 055 8416911) oppure attraverso i siti internet indicati.

Barberino di Mugello, 18 novembre 2025

Il Professionista Delegato
Rag. Luca Calamai