

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 C.P.C.

Il sottoscritto **Avv. Francesco Scuccimarra** con studio in Prato (Po) - v. A. Simintendi, 29, email avv.francescoscuccimarra@gmail.com, tel. 0574401773, fax 057424073, nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato con ordinanza del 02.10.2025, notificata in data 04.10.2025, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare R.G. n.114/2024

AVVISA

che il giorno **13 febbraio 2026, alle ore 9,30 e seguenti** presso il proprio studio posto in Prato (Po) - v. A. Simintendi, 29 procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, degli immobili oggetto del procedimento esecutivo r.g. n.114/2024 facenti parte dei Lotti n.1 e n.2, meglio descritti nella perizia agli atti della procedura, alle seguenti condizioni e modalità, partendo dal Lotto n.1.

Si precisa come nonostante la perizia indichi i due immobili come facenti parte di un LOTTO UNICO, per quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02.10.2025, essendo state le due unità immobiliari valutate come beni autonomi, la vendita dovrà effettuarsi con due lotti distinti sulla base delle due valutazioni espletate.

LOTTO N.1

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due appartamenti, ubicato nel Comune di Prato, via Ferdinando Paolieri 5, al piano primo, con accesso dalla porta a sinistra per chi proviene dalle scale condominiali e contraddistinto dal n. interno 1 e composto da tre vani oltre disimpegno, cucina, bagno ed un terrazzo tergale.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima presenta una struttura portante realizzata in laterizi pieni intonacati su entrambi i lati, le tramezzature interne sono eseguite in forati in laterizio intonacati a civile e tinteggiate di colore chiaro.

L'appartamento risulta rifinito con gress porcellanato per i pavimenti di tutti i vani, con la cucina e il locale bagno rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le finestre dell'abitazione sono in alluminio con vetro camera e provviste di rotolanti in PVC, le porte interne sono in legno laccato di colore bianco e il portoncino di ingresso in legno con serratura con chiave a doppia mappa e fascia verticale.

Gli impianti presenti nell'abitazione sono quelli idrico, elettrico ed igienico sanitario, con un bagno completo di tutte le apparecchiature necessarie.

L'impianto di riscaldamento, con terminali caloriferi (radiator), è prodotto da un generatore di calore del tipo stagno a gas metano posto nella terrazza tergale e la produzione dell'acqua calda sanitaria viene prodotta in istantaneo dal generatore di calore a gas metano.

È presente anche un impianto di condizionamento a pompa di calore a servizio dei vani camera, soggiorno, cucina e camerina e, al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, gli impianti risultavano funzionanti.

L'immobile non è dotato di posto auto e il complesso immobiliare di cui fa parte non è dotato di ascensore e, ad avviso dell'esperto stimatore, lo stato di manutenzione dell'immobile è in scarso stato conservativo.

DATI CATASTALI, PREZZO BASE E PREZZO MINIMO

All'Agenzia delle Entrate di Prato, Catasto Fabbricati di Prato, l'unità immobiliare risulta intestata alla parte esecutata ed è così censita: Foglio di Mappa 16, particella, 531, subalterno 503, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq.75,00 – escluse aree scoperte mq.70,00 -, Rendita Catastale Euro 348,61.

Il prezzo base è stato stabilito nella ordinanza di vendita a norma dell'art.568 c.p.c. in misura corrispondente al prezzo stabilito dall'esperto stimatore ed è quindi pari a **Euro 105.000,00 (centocinquemila//00 cent.)**.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita e, quindi, non potrà essere inferiore ad **Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta//00 cent.)**.

L'offerente dovrà depositare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10 % del prezzo offerto con le modalità di seguito indicate.

L'importo minimo di rilancio in caso di gara sarà pari a **Euro 3.000,00 (tremila//00 cent.)**.

La vendita sarà assoggettata ad **imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali** previste dalla normativa vigente, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare, di cui è porzione il bene di cui al Lotto 1, è oggetto dei seguenti procedimenti edili: Attestazione di Conformità in Sanatoria P.G. n.65088 del 23.05.2011 (Busta n.1445/2011), rilasciata il 13.09.2011 con protocollo n.106952 e ritirata il 15.09.2011 e, a seguito della della visione e della verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- realizzazione di parete in laterizio nella terrazza tergal al fine di delimitare gli spazi con la terrazza dell'appartamento interno 2;
- lievi irregolarità geometriche delle quote, evidenziate dalla sovrapposizione dello stato licenziato con il rilievo sul posto.

Sempre secondo l'esperto stimatore, se per taluni aspetti le difformità rilevate possono essere attribuite fra i casi previsti dell'art. 34 bis DPR 380/2001 riconducibili a irregolarità geometriche e tolleranze sulle quote collegabili a detto articolo 34 bis primo comma del Testo Unico 380/2012 come introdotto con D.L. 76/2020 convertito con modifiche in legge 120/2020, in altri casi le difformità riscontrate, come la realizzazione della parete divisoria non portante per delimitare la terrazza tergal con le due rispettive unità immobiliari, potranno essere sanate con il deposito di SCIA Edilizia in Sanatoria (art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014).

Tale procedura è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire e le spese per la regolarizzazione del locale sono state individuate dall'esperto stimatore in euro 1.250,00 per spese tecniche, euro 35,00 per Diritti di segreteria e marche da bollo ed euro 258,00 per il versamento della sanzione amministrativa (art. 36 bis - comma 5 – del D.P.R. 380/01).

Pertanto, alla luce di quanto esposto dall'esperto stimatore, il bene risulta non conforme con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte il Lotto n.1 nel Piano Operativo vigente è classificato TM2 Tessuti Urbani a funzione mista.

In ogni caso si precisa che 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 Testo unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dà atto che risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica presentato in data 29.09.2017, Protocollo n.0461980 del 29.09.2017.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione a uso abitativo che prevede il pagamento di un canone mensile di euro 600,00 con decorrenza 10.12.2021; contratto quindi opponibile alla procedura, la cui naturale scadenza è prevista per il 09.12.2025.

Si precisa che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.

ONERI CONDOMINIALI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'unità immobiliare di cui al Lotto n.1 fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative dove non è presente la gestione di un'amministrazione condominiale e dalla documentazione depositata in atti non sono stati rilevati vincoli di alcun tipo, artistici, storici o di altro genere, salve le formalità riportate in atti.

Confini: parti condominiali, proprietà esecutato, Via Paolieri, salvo se altri.

LOTTO N.2

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due appartamenti, ubicato nel Comune di Prato, via Ferdinando Paolieri 5 e precisamente al piano primo, con accesso dalla porta a destra per chi proviene dalle scale condominiali, contraddistinto dal n. interno 2 e composto da tre vani oltre disimpegno, cucina, due bagni ed un terrazzo tergale.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima presenta una struttura portante realizzata in laterizi pieni intonacati su entrambi i lati e le tramezzature interne sono eseguite in forati in laterizio intonacati a civile e tinteggiate di colore chiaro.

L'appartamento risulta rifinito con gress porcellanato per i pavimenti di tutti i vani, con la cucina e i due bagni rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le finestre dell'abitazione sono in alluminio con vetro camera, provviste di rotolanti in PVC, le porte interne sono in legno e il portoncino di ingresso in legno con serratura con chiave a doppia mappa e fascia verticale.

Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico ed igienico sanitario, con un bagno completo di tutte le apparecchiature necessarie.

L'impianto di riscaldamento, con terminali caloriferi (radiator), è prodotto da un generatore di calore del tipo stagno a gas metano, posto nella terrazza tergale. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene prodotta in istantaneo dal

generatore di calore a gas metano.

Al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore gli impianti risultavano funzionanti.

L'immobile non è dotato di posto auto e il complesso immobiliare di cui fa parte non è dotato di ascensore e, ad avviso dell'esperto stimatore, lo stato di manutenzione dell'immobile è in scarso stato conservativo.

DATI CATASTALI, PREZZO BASE E PREZZO MINIMO

All'Agenzia delle Entrate di Prato, Catasto Fabbricati di Prato, l'unità immobiliare risulta intestata alla parte esecutata ed è così censita: Foglio di Mappa 16, particella 531, subalterno 504, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq.95,00 – escluse aree scoperte mq.93,00 -, Rendita Catastale Euro 348,61.

Il prezzo base è stato stabilito nella ordinanza di vendita a norma dell'art.568 c.p.c. in misura corrispondente al prezzo stabilito dal CtU, ed è quindi pari a **Euro 120.000,00 (centoventimila/00 cent.)**.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita e, quindi, non potrà essere inferiore ad **Euro 90.000,00 (novantamila/00 cent.)**.

L'offerente dovrà depositare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10 % del prezzo offerto, con le modalità di seguito indicate.

L'importo minimo di rilancio in caso di gara sarà pari a **Euro 3.000,00 (tremila/00 cent.)**.

La vendita sarà assoggettata ad **imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali** previste dalla normativa vigente, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare, di cui è porzione il bene di cui al Lotto 2, è oggetto dei seguenti procedimenti edili: Attestazione di Conformità in Sanatoria P.G. n. 65088 del 23.05.2011 (Busta n.1445/2011), rilasciata il 13.09.2011 con protocollo n.106952 e ritirata il 15.09.2011 e, a seguito della visione e della verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato, l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- realizzazione di parete in laterizio nella terrazza tergale al fine di delimitare gli spazi con la terrazza dell'appartamento interno 1;
- lievi irregolarità geometriche delle quote, evidenziate dalla sovrapposizione dello stato licenziato con il rilievo sul posto.

Sempre secondo l'esperto stimatore, se per taluni aspetti le difformità rilevate possono essere attribuite fra i casi previsti dell'art.34 bis DPR 380/2001 riconducibili a irregolarità geometriche e tolleranze sulle quote collegabili a detto articolo 34 bis primo comma del Testo Unico 380/2012 come introdotto con D.L. 76/2020 convertito con modifiche in legge 120/2020, in altri casi le difformità riscontrate, come la realizzazione della parete divisoria non portante per delimitare la terrazza teriale con le due rispettive unità immobiliari, potranno essere sanate con il deposito di SCIA Edilizia in Sanatoria (art.209 della L.R. Toscana n.65/2014).

Tale procedura è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire e le spese per la regolarizzazione del locale sono state individuate dall'esperto stimatore in euro 1.250,00 per spese tecniche, euro 35,00 per Diritti di segreteria e marche da bollo ed euro 258,00 per il versamento della sanzione amministrativa (art.36 bis - comma 5 – del D.P.R. 380/01).

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il bene risulta non conforme con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte il Lotto n.1 nel Piano Operativo vigente è classificato TM2 Tessuti Urbani a funzione mista.

In ogni caso si precisa che 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 Testo unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile non è risultato munito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione a uso abitativo che prevede il pagamento di un canone mensile di euro 800,00 con decorrenza 30.11.2023; contratto quindi opponibile alla procedura, la cui naturale scadenza è prevista per il 30.11.2025.

Si precisa che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, **la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.**

ONERI CONDOMINIALI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'unità immobiliare di cui al Lotto n.2 fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative dove non è presente la gestione di un'amministrazione

condominiale e dalla documentazione depositata in atti non sono stati rilevati vincoli di alcun tipo, artistici, storici o di altro genere, salve le formalità riportate in atti.

Confini: parti condominiali, proprietà esecutato, Via Paolieri, salvo se altri.

CONDIZIONI DI VENDITA PER TUTTI I LOTTI

- 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. 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.

- 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 o 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Gli oneri fiscali della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

- L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231.**

- L'elaborato peritale, le foto e le planimetrie saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

- **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento anche degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art.2 n.7 e del compenso spettante al delegato per la purgazione del bene;** il relativo importo sarà comunicato dal delegato entro i venti giorni successivi

all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato **entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.**

- **Il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione versata, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.**

- Nel caso in cui il creditore precedente, o un creditore intervenuto, sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore precedente, il compenso degli ausiliari del Giudice oltre alle imposte e alle spese per la cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per scritto entro dieci giorni il proprio complessivo credito. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data di iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario, unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Ove, nel termine di venti giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non dovesse ricevere tale comunicazione, sarà legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

- 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 professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari Esecuzione Immobiliare r.g. n. 114/2024*”. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- **In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione versata.**

- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti a Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E LORO CONTENUTO

1. Le offerte di acquisto per i Lotti n.1 e n.2 dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno 12 febbraio 2026 (giorno antecedente la vendita).

2. Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta dovrà essere redatta 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 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 avuto 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, avvisando 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@giustiziacer.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_xxxxxxxxxx.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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

a. scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento di 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 di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

b. ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione proc. n.114/2024" eseguito sul conto corrente della procedura aperto presso Chiantibanca – Gruppo BCC Iccrea - identificato dalle seguenti coordinate bancarie: **Iban IT05K0867321500000000927490 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.

L'importo della cauzione dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

c. 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;

d. 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 ex art.579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art.12 co.4 DM 32/15;

e. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo virtuale pari a 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

4. Le offerte di acquisto di cui all'art.571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e 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.

5. 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 delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

Sempre in relazione alla figura del c.d. presentatore si ribadisce che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, dovrà essere munito di procura **con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata a favore del medesimo per atto pubblico o per scrittura privata autenticata**.

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

7. Il professionista delegato alla vendita provvederà al controllo delle cauzioni e ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al

momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

8. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

9. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore, 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).

10. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art.573 c.p.c., 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 professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

11. La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

12. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 sia 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 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 sia 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 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 **Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulterà pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sarà 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.

13. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art.504 c.p.c. e dell'art.163 disp.att. c.p.c. ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia già stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese.

14. All'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari agli indirizzi Iban che dovranno necessariamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto.

15. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 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" c.d. spettatori, si comunica che verrà consentita esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non

esegutati.

PUBBLICITA' E PRECISAZIONI

16. Il presente avviso di vendita sarà pubblicato unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art.490 comma 1 e 631 *bis* c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 490 comma 2 e comma 3 c.p.c., l'avviso di vendita unitamente all'ordinanza, alla perizia di stima con fotografie e planimetrie verrà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sui siti internet www.astalegal.net e www.astegiudiziarie.it.

Inoltre un annuncio sarà pubblicato 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.

17. Tutte le notizie inerenti i beni posti in vendita, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dagli offerenti, sui quali pertanto grava l'onere di apprendere il contenuto della perizia depositata e degli allegati, nonché dell'ordinanza di vendita, che potranno essere consultati, unitamente al presente avviso di vendita, oltre che sui siti internet sopra indicati (www.tribunale.prato.it, www.astalegal.net e www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche, anche presso lo studio del professionista delegato, che fornirà ogni informazione richiesta.

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

19. Custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato è l'Istituto Vendite Giudiziarie – Is.Ve.G. s.r.l. - Filiale di Prato e Pistoia, con sede in Prato (Po) - v. F.Illi Giachetti, 35 - reperibile ai seguenti recapiti: tel. 0574/24123, email pratoimmobiliari@isveg.it.

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

Lotto n.1

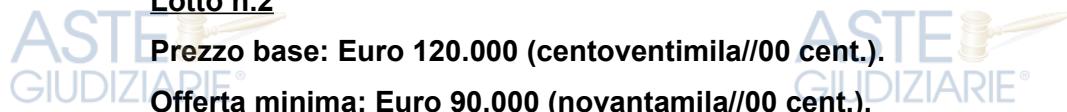
Prezzo base: Euro 105.000 (centocinquemila//00 cent.).

Offerta minima: Euro 78.750 (settantottomilasettecentocinquante//00 cent.).

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Offerte in aumento: Euro 3.000 (tremila//00).

Lotto n.2



Prezzo base: Euro 120.000 (centoventimila//00 cent.).

Offerta minima: Euro 90.000 (novantamila//00 cent.).

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Offerte in aumento: Euro 3.000 (tremila//00).

Prato, li 13 novembre 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Scuccimarra



15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

