

Professionista Delegato
Avv. Letizia Calamai
Via Q. Baldinucci n.57 - 59100 Prato (PO)
Tel:0574-606008
Studiolegalecalamai@virgilio.it
letiziacalamai@pec.avvocati.prato.it



**TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 116/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna
Professionista Delegato: Avv. Letizia Calamai
Custode Giudiziario: ISVEG di Prato
Esperto stimatore: Ing. Edoardo Forasassi



La sottoscritta Avv. Letizia Calamai, con studio in Prato Via Q. Baldinucci n. 57, e-mail: Studiolegalecalamai@virgilio.it, pec:letiziacalamai@pec.avvocati.prato.it, 0574/606008 delegato dal G.E.Dott. Enrico Capanna al compimento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare **n. 116/2024 R.G.E.** (art. 591-bis c.p.c.), con ordinanza datata 29 maggio 2025.

AVVISA

che in data **19 febbraio 2026 alle ore 11:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**, dell'immobile identificato nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi integralmente richiamata e ritrascritta), tramite il gestore ASTALEGAL.NET SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it, alle condizioni riportate nell'ordinanza.

1. DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

1.1. LOTTO UNICO:

Bene A) - Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, facente parte dell'immobile condominiale ubicato in Prato, Via Nicolò Machiavelli nc.54 interno 5. Composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, n.2 camere da letto e servizio igienico oltre locale ad uso soffitta ubicato al piano terzo (sottotetto) con accesso da vano scale a comune.

Il bene di cui al punto A) ed oggetto della presente esecuzione N.R.G. 116/2024 risulta correttamente intestato per la quota di 1/1 di piena proprietà al soggetto esecutato

Bene B) – Box ad uso autorimessa al piano terreno fisicamente separato dalla porzione di edificio residenziale, con accesso carrabile dalla pubblica via Frà Paolo Sarpi e da successiva viabilità interna a comune su corte condominiale.

Il bene di cui al punto B) ed oggetto della presente esecuzione N.R.G. 116/2024 risulta intestato per la

ASTE
GIUDIZIARIE®
quota di 1/2 di piena proprietà al soggetto esecutato, e per la restante quota di 1/2 a XXX nata a XXX il
XXX codice fiscale XXX, residente nel Comune di XXX in Via XXX.

Parti Comuni: Sono ricompresi fra i beni oggetto di proprietà comune alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione il resede circostante quale BCNC (bene comune non censibile) individuato nel foglio di mappa 51 dalla particella 148 lettera I (rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico), nonché l'area di sedime di un piccolo manufatto ora demolito già adibito a pozzo ed individuato quale BCNC nel foglio di mappa 51 dalla particella 841. Risulta inoltre a comune alle sole unità abitative il fabbricato adibito a lavatoio adiacente al fabbricato minore adibito ad autorimesse ed individuato nel foglio di mappa 51 dalla particella 148 lettera A (rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico).

Risultano inoltre a comune le parti dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quali suolo di sedime, fondazioni, pareti portanti in elevazione, solai, vano scale e copertura.

La vendita avverrà in **Unico Lotto**. Trattasi di un'unica unità immobiliare ad uso residenziale con annessa pertinenza destinata ad autorimessa.

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

1.2 Identificazione catastale e superfici:

Presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano così censiti.

Bene A): -Appartamento per civile abitazione- Il predetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 51, particella 148 subalterno 11, Via Nicolò Machiavelli nc.54 piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5 e rendita catastale di €. 529,37.

Superficie convenzionale complessiva 67,61 mq.

Bene B): - Box ad uso autorimessa - Il predetto bene immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 51, particella 840 subalterno 3, Via Nicolò Machiavelli nc.54 piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 23 e rendita catastale di €. 149,67.

Superficie convenzionale complessiva 23,56 mq.

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

1.4. Situazione Urbanistica:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato è risultato che il bene immobile, oggetto della presente esecuzione, è stato edificato in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi. Il fabbricato risulta iniziato e terminato in data anteriore al 01/09/1967 e

costruito dalle Ferrovie dello Stato quindi trattasi di immobile realizzato nell'interesse del pubblico servizio e pertanto privo di titoli edilizi. Nel periodo compreso tra il 1 settembre 1967 ed il 19 marzo 1993 (periodo durante il quale l'Azienda Ferrovie dello Stato e l'Ente Ferrovie dello Stato erano ancora soggetti alle norme dettate dalla Legge 1150/1942 e successive in materia), i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi rilevanti ai sensi della citata normativa; Dal 19 marzo 1993 all'attualità, i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto, a norma della legge 47/85, il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione o l'inoltro di denuncia di inizio attività od il conseguimento di permesso di costruzione.

Dagli accessi agli Archivi comunali non è stata reperita nessuna pratica inerente l'abitabilità/agibilità del compendio immobiliare.

A seguito di tali considerazioni si ritiene conforme allo strumento urbanistico vigente le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

L'area su cui insiste l'unità immobiliare è inserita in un tessuto residenziale, gravata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del Dlg. 42/2004

La planimetria catastale relativa all'appartamento residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi. A seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 03/08/1990 prot.n.54628; La planimetria catastale relativa all'box ad uso autorimessa oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi. A seguito di denuncia di variazione per costituzione del 27/08/1990 prot.n.55433;

Si rileva in entrambe le planimetrie catastali l'inesatta indicazione delle altezze interne. Per l'unità immobiliare residenziale è riportata un'altezza di tutto il piano pari a mt. 3,00 invece risulta variabile da mt. 3,20 a mt. 3,26. La medesima altezza di mt. 3,00 è riportata anche per il locale pertinenziale ad uso soffitta invece risulta un'altezza minima in gronda pari a mt. 1,42 e una massima al colmo pari a mt. 2,72. Analogamente anche per l'unità immobiliare ad uso box autorimessa è riportata un'unica altezza pari a mt. 2,80 anziché le due altezza pari a mt. 2,26 (minima) e mt. 2,97 (massima). Dette variazioni non pregiudicano il classamento catastale e di conseguenza l'obbligo di presentazione di nuova planimetria.

Fermo restando la corrispondenza catastale dell'unità immobiliare abitativa e del box ad uso autorimessa si rende necessario effettuare una variazione catastale sia della mappa che dell'elaborato planimetrico al fine di aggiornare esclusivamente i BCNC (bene comune non censibile) quali:

- Demolizione della centrale termica condominiale (identificata con la lettera H)

- Demolizione del manufatto adibito a pozzo (identificato nel foglio 51 dalla particella 841)

- Aggiornamento della sagoma del locale lavanderia (identificato con la lettera A).

Quanto sopra richiede una delibera condominiale che autorizzi l'amministratore a conferire incarico e sostenere le spese per i predetti aggiornamenti e quindi non può essere imputabile alla volontà dei proprietari delle singole unità immobiliari

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

1.5. Stato di occupazione/manutenzione:

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU il quartiere per civile abitazione risultava occupato senza titolo giuste le certificazioni dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato che con nota protocollo n.17670 del 06.03.2025 ha comunicato al CTU che le interrogazione nel database non hanno evidenziato contratti di locazione e/o comodati.

Con comunicazione del 29.10.2025 il Custode incaricato riferisce che l'immobile risulta (a seguito di restituzione spontanea delle chiavi) libero da persone e occupato da beni mobili.

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

1.6. Vincoli ed oneri di altra natura:

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si rinvia per approfondimenti all'elaborato peritale pubblicato.

Poiché l'immobile è stato acquistato ai sensi della Legge 560 del 1993 sussiste in caso di alienazione il diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Prato (oggi EPP) così come indicato al punto 9 dell'atto di acquisto. Risulta decaduto il vincolo decennale di non alienabilità dei beni pignorati. Nello specifico da indagini svolte presso gli uffici del Patrimonio del Comune di Prato e dell'Edilizia Popolare Pratese (Ex IACP) è emerso quanto segue: L'alloggio oggetto di procedura è stato acquistato in vigore della Legge 560 del 1993 comma 25 e facendo riferimento all'art. 28 della Legge 513 del 1977 che prevede la possibilità per gli assegnatari e/o acquirenti di estinguere il diritto di prelazione a condizione di versare all'ente cedente o nel caso de quo al Comune di Prato un importo pari al 10% calcolato sulla base degli estimi catastali. Nel caso specifico si applica il coefficiente 100 alla rendita catastale dell'appartamento e alla quota di un ½ della rendita del box autorimessa ottenendo la seguente base imponibile:

$$(\text{€. } 529,37 + \frac{1}{2} \text{ di } \text{€. } 149,67) = \text{€. } 604,20 \times 100 = \text{€. } 60.420,50 - \text{Base Imponibile}$$

Valore di estinzione del diritto di prelazione

€. 60.420,50 x 0,10 = €. 6.042,05



Detto importo nel caso di estinzione del diritto di prelazione dovrà essere versato al Ufficio Patrimonio del Comune di Prato.

Nell'ipotesi di rinuncia all'estinzione del diritto di prelazione dovrà essere notificata al Comune di Prato la volontà di alienare i beni con indicazione dei corrispettivi al fine di consentire all'Ente Territoriale l'esercizio del diritto di prelazione.

Alla luce di quanto sopra, avvenuta l'aggiudicazione del lotto staggito, una notifica indicante il bene cedendo e l'importo di aggiudicazione sarà effettuata a cura del professionista delegato al competente ufficio del Patrimonio del Comune di Prato e dell'Edilizia Popolare Pratese (ex IACP) e l'atto traslativo, da individuarsi nel decreto di trasferimento, non potrà essere emesso fino al 61° giorno dopo la notifica di cui sopra, salva la possibilità per l'aggiudicatario di escludere tale prelazione avvalendosi della facoltà di cui all'art. 1 comma 25 della legge n. 560/1993 nella misura come sopra indicato.

L'aggiudicatario, pertanto, dovrà fornire al delegato espressa dichiarazione di avvalersi o meno della facoltà di cui all'art. 1 comma 25 della legge 560/1993.

Si specifica che l'immobile ricade nel comprensorio del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno e quindi soggetto alla corresponsione dei dovuti tributi consortili.

Si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

1.7. Vincoli ed oneri di natura condominiale: L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio.

Il Complesso edilizio cui sono porzioni le unità oggetto della presente è amministrato da XXXXXXXXXX di Prato. Come si evince dalla perizia alla quale si rimanda: a) alla data del 31/12/2024 risulta un debito nei confronti del condominio pari ad euro 2.604,45 (che dovrà essere aggiornato al momento dell'aggiudicazione e che resterà a carico dell'aggiudicatario nei termini di cui alla normativa vigente); b) Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria. c) alla dzta della perizia risulta pendente un sinistro per danni a terzi nei confronti di un condomino. Non è stato rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

1.8. Attestazione di prestazione energetica:

Non risulta alcun deposito dell'Attestato di prestazione Energetica (APE) peraltro non sussistendo nel passato la necessità di detto appontamento. Detto attestato dovrà essere redatto preventivamente al trasferimento immobiliare in base alla situazione impiantistica delle unità immobiliari.

Si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.



2. MODALITÀ VENDITA TELEMATICA

ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL 19 febbraio 2026 ORE 11:00

LOTTO UNICO

PREZZO BASE DELL'IMMOBILE: EURO CENTOTRENTOTTOMILA/00 (138.000/00);

OFFERTA MINIMA: EURO CENTOTREMILA CINQUECENTO/00 (103.500,00);

DEPOSITO PER CAUZIONE: ALMENO 10% DEL PREZZO OFFERTO;

AUMENTO MINIMO PER OGNI OFFERTA NEL CASO DI GARA: EURO TREMILA/00 (3.000/00);

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

IL BENE RISULTA LIBERO DA PERSONE MA NON DA COSE

2.1. tutti gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Tutti gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

2.2. tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con **modalità telematiche**, come di seguito indicato;

2.3. Le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., da intendersi integralmente richiamato, possono essere proposte entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;

3. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

3.1. per gli immobili realizzati in violazione della **normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

3.2. 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) **con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;**

3.3. la vendita **forzata non è soggetta** alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

3.4. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);

3.5. se l'immobile è ancora 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. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato si precisa che “l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura”;

3.6. 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.

4. DISCIPLINA DELL'OFFERTA

4.1. Le offerte telematiche di acquisto **dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del GIORNO**

18 febbraio 2026 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 deve 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;

4.2. 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.

4.3. 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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.) 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 preventivamente sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo ministeriale a pena di inammissibilità.

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 per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

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**.

4.4. Si invitano espressamente gli interessati a consultare con attenzione 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,

4.5. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;

4.6. 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;

4.7. 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.

4.8. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;

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

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso 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 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;
- 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;

- la 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;

4.10. 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 ad € 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;

4.11. la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione proc. n. 116/2024”**) eseguito sul seguente conto corrente della procedura, IBAN: IT07O086732150000000925220 - CHIANTI BANCA **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.

4.12. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa:

5. DISCIPLINA DELLA VENDITA

5.1. le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate esclusivamente 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;

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

5.3. 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** cfr. Cass. Sez. III n. 26815/2022) dall’aggiudicazione;

5.4. 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**;

5.5. il professionista delegato procederà all’esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;

5.6. 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);

5.7. 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;

5.8. la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

5.9. 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 quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad **Euro 3.000,00** per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la 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 risulti pari al prezzo

base il bene è senz'altro aggiudicato.



Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia 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.

5.10. all'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

5.11. 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**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esegutati**;

5.12. è fatto espresso richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

6. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

6.1. a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

6.2. 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** – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – **il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (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 dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) **sul conto della procedura**.



A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito.

Verificata: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'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 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

6.3. il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, 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". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il

consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

6.4. il professionista delegato provvederà ad informare il giudice dell'esecuzione del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta per la **pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione**;

6.5. per quanto non espressamente indicato si rimanda all'ordinanza di vendita, alla perizia (ed eventuali sue integrazioni) e relativi allegati - reperibili sui siti internet specializzati indicati nel presente avviso - nonché alle vigenti norme di legge.

6.6. Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione così come previsto dalla Circolare del Tribunale pubblicata il 27.03.2019.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

7.1. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

7.2. La presentazione dell'offerta, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.

7.3. Per avere eventuali ulteriori informazioni, chiunque vi abbia interesse potrà rivolgersi ai seguenti soggetti incaricati:

- **Professionista delegato:** Avv. Letizia Calamai, tel: 0574-606008), posta elettronica: studiolegalecalamai@virgilio.it; ovvero a mezzo posta elettronica certificata: letiziacalamai@pec.avvocati.prato.it

- **Custode: Is.Ve.G. Srl** – Amministratore Delegato Dott. De Bernardi Pietro C.F.: .DBR PTR69R27D612H

Tel: 3773131585 oppure 05733571525 ed indirizzo email prenota.po@isveg.it.

- **Gestore della Vendita telematica:** ASTALEGAL.NET SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it.

- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, **sul Portale delle Vendite Pubbliche** nonché sui siti internet www.astalegale.it,

www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.



- 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”;

- Un annuncio di vendita 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;
- Tutti i dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla *privacy*, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, 05 novembre 2025



Il Professionista Delegato



Avv. Letizia Calamai



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

