



TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato **Stefano BACCI**, (c.f. BCCSFN59P01G999D), con studio in Prato, piazza della Gualchierina n. 9, (per comunicazioni P.e.c. stefanobacci@pec.avvocati.prato.it, e-mail avvbacci@hotmail.com, fax 0574020572), delegato ex art. 591 cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale, dott. Elisabetta Donelli, nella procedura di esecuzione immobiliare n. **122 del 2023**

AVVISA



che, a suo ministero, il giorno **11 FEBBRAIO 2026 alle ore 16.00**, mediante collegamento telematico al sito “www.spazioaste.it” gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, con termine fino al 4 febbraio 2026 entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti beni:

LOTTO UNICO - Piena proprietà di:

Unità immobile fabbricato è articolato su due piani fuori terra sita in un più ampio complesso immobiliare costruito probabilmente negli anni '40-'50, posto nel Comune di **Prato, via Campostino di Mezzana 36**.

L'unità ha accesso è individuabile dal primo resede esclusivo sulla sinistra per chi giunge dalla pubblica via e percorre il vialetto pedonale condominiale in direzione nord.

Il bene è composto al piano terreno da un ingresso – vano scale, cucina, soggiorno e ripostiglio. Al piano primo è composto da un disimpegno, due camere e un piccolo annesso che in origine era il wc dell'abitazione. L'edificio è stato costruito con struttura portante in muratura mista in laterizio e pietrame, solaio di copertura in legno, solaio d'interpiano misto in cemento-laterizio e acciaio laterizio. Pavimenti in graniglia e ceramica, infissi in legno.

L'appartamento versa in pessime condizioni di manutenzione, ha impianti vetusti e necessita di una ristrutturazione complessiva, con impianti, infissi e pavimenti da sostituire perché ormai vetusti. I beni sono stati costruiti negli anni '50 del secolo scorso e non sono stati interessati a recenti interventi di ristrutturazione complessiva, ma solo piccoli interventi di manutenzione.



Gli impianti sono di vecchia data di realizzazione, con produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento singolo, infissi in legno con vetro singolo, pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica.

La superficie calpestabile complessiva risulta la seguente:

Superfici vani principali – mq 89,98

Superfici resede esclusivo – mq 25,52

La superficie linda risulta essere la seguente:

Superfici vani principali – mq 122,75 arrotondato a 123,00

Superfici resede esclusivo – mq 25,52

L' immobile confina con altre proprietà, esistono beni a comune con gli altri terra-tetti presenti nel complesso come ad esempio spazi di camminamento per l'accesso alle varie abitazioni. I beni si trovano nella zona periferica di Prato a destinazione industriale di medio-basso valore residenziale. Detta area non ben servita da servizi e infrastrutture pubbliche, quali pubblici trasporti, supermercati, scuole e altri servizi di urbanizzazione. Per i beni a comune non abbiamo la divisione pro-quota millesimale di proprietà dei beni, sono attribuite di conseguenza le quote di millesimi della tabella generale. Nell'immobile non risultano in essere attività d'impresa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel foglio di mappa 84, particella 106, subalterno 4, categoria A/5, classe 3, vani 4,5 consistenza totale: 104 mq, escluse aree scoperte 104 mq, via Campostino di Mezzana 14, piano terra e primo. Il vero numero civico dell'abitazione è il 36 e non il 14.

- CONFORMITA' CATASTALE:

la planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato attuale dei beni.

In particolare manca la rappresentazione di un aumento di superficie per la realizzazione di un servizio igienico al piano primo nel vano scale che in origine era a tutt'altezza, oltre a differenze nelle dimensioni dei vani, posizione aperture e alla mancata rappresentazione del resede esclusivo. Per detta unità si rileva la necessità di aggiornare la planimetria per ampliamento e corretta rappresentazione grafica.

Il costo per la sua regolarizzazione è pari a € **600,00** oltre IVA e CAP al 4 o 5%, per un totale di € **761,28**, per le spese tecniche per il rilievo, la rappresentazione grafica e la procedura DOCFA, oltre a € **50,00** di spese per diritti e tributi. Detta procedura dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione della posizione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti (piano operativo), inquadrano il fabbricato nelle Zone omogenee B – urbanizzazione contemporanea - TSR.1 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale, grado di tutela E3 - 3° grado per edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.

Per la tipologia di fabbricato non sono possibili incrementi di superficie edificata all'interno della sagoma, se non per limitati incrementi per soppalchi costruiti con tecnologie leggere, che non alterino la percettività degli spazi originari.

L'edificio è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e per lo non risultano essere presenti pratiche edilizia presentate al comune di Prato. L'unica planimetria che attesta l'esistenza e la legittimità urbanistica è la planimetria catastale presentata nel 25/08/1951. Confrontando lo stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Aumento di superficie edificata (s.e.) all'interno della sagoma del fabbricato per la realizzazione di un servizio igienico al piano primo in luogo del pozzo scale a doppio volume, oltre a per differenze di superficie dei vani.
2. Differenza di posizione delle pareti interne ed esterne;
3. Differenze dimensionali dei vani;
4. Differenze nella posizione delle aperture interne e esterne

Si precisa che la planimetria è stata redatta e presentata in catasto nel 1951 e che la stessa è rappresentata in scala 1:200 e pertanto presenta margini di tolleranze assai maggiori rispetto ai grafici redatti con gli standard attuali. Alla luce di quanto sopra esposto il perito estimatore incaricato dal Tribunale di Prato ha considerato le difformità di cui ai punti 2, 3 e 4 come tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01. Diverse sono le difformità descritte al punto 1, la proprietà ha dichiarato che il vano WC fu costruito dalla sua famiglia nei primi anni '70 dopo l'acquisto dell'immobile e senza la necessaria autorizzazione edilizia. In seguito a contatti con l'ufficio edilizia, ufficio abusi e ufficio urbanistica del Comune di Prato, è stato appurato che in edifici di categoria E.3 - 3° grado di tutela edifici o complessi di carattere storico-testimoniale come ricompreso nell'art. 140 delle norme tecniche d'attuazione del piano operativo e che in generale per gli edifici di categoria E non è ammesso l'aumento di superficie edificata. Tuttavia il perito estimatore ha rilevato ai competenti uffici l'incongruenza con le norme tecniche del vigente piano operativo. In questa tipologia di edifici non si ammettono incrementi di superficie edificata in generale nella categoria E se non per soppalchi costruiti con tecnologie leggere. Tuttavia per le categorie rientranti nella tipologia E.3 sono permessi incrementi volumetrici, su eventuale area teriale non visibile da pubblica strada. L'ufficio



urbanistica ha riconosciuto l'incoerenza normativa, tuttavia non ha dato risposta sulle possibilità di sanatoria dell'abuso commesso.

Alla luce dei disposti del DPR 380/01, come recentemente modificato, l'intervento non è ammissibile in quanto l'incremento di superficie non risulta permesso dalle attuali normative urbanistiche, che come in precedenza descritto. La possibilità di sanare l'abuso con permesso di costruire, potrebbe essere da valutare dalla commissione urbanistica ed edilizia, ma solo in fase di presentazione dell'istanza. Tuttavia vista l'ambiguità presente nelle norme urbanistiche non è certo che sia rilasciabile. L'abuso è un intervento strutturale connesso con il fabbricato e che la sua rimessa in pristino tramite demolizione potrebbe causare pregiudizi per la parte autorizzata, visto anche l'incertezza del rilascio di una sanatoria ordinaria, si prevede, in ambito cautelativo, di regolarizzare l'abuso con l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/01. A seguito di un incontro avuto dal perito estimatore con il Comune di Prato - ufficio abusi, per la determinazione del calcolo della sanzione da applicare, ha stimato un costo pari a **€ 12.000,00 – 15.000,00**. Pratiche e costi per sanare la posizione urbanistica e catastale. Costi per la sanatoria amministrativa Spese da versare al comune di Prato: **€ 70,00** per i diritti di segreteria, assimilabili a permesso di costruire. Spese da versare al comune di Prato per sanzione amministrativa - **€ 15.000,00**, Spese tecniche:

- Rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) € 700,00
- Pratiche urbanistiche – **€ 2.000,00**

Totale spese tecniche **€ 2.700,00** oltre a IVA e CAP al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza, per architetti per la somma di **€ 3.425,76**.

Si precisa che non è possibile stabilire gli esatti costi della sanatoria per l'incongruenza presente nelle norme tecniche d'attuazione del piano operativo, relativa alla possibilità di aumentare la superficie edificata all'interno del fabbricato.

L'unità immobiliare risulta sprovvista dell'attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutato/a e dal suo nucleo familiare e ne costituisce l'abitazione principale. Da ricerche svolte presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e della Questura di Prato, l'immobile non ha atti per contratti o cessioni del fabbricato. L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di

liberazione, dovrà presentare apposta istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione degli immobili 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.



CONDIZIONI DI VENDITA

1. L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (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. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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 del bene.

3. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero; pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà



decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica).

Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

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);

5. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso;

6. Se l'immobile risulterà 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, il delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita quanto segue: "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";

7. Gli oneri fiscali conseguenti l'acquisto del bene saranno a carico dell'aggiudicatario; 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;



8. 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;

9. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

10. Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta (circostanza valutata ai fini di stabilire la migliore offerta), mediante assegno/i circolare/i, non trasferibile/i, intestato/i a "**TRIBUNALE DI PRATO PROC. RG. 122 del 2023**" o mediante bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, 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 del crediti, 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 diversa somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura), sul c/c della procedura; il tutto sulla base delle indicazioni che il delegato fornirà all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione del bene;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato, il Giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

11. Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita ai sensi degli artt. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di avvocati. Gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

12. **Custode giudiziario:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PRATO (TEL. 0574 24123, FAX 0574 26054; e mail: pratoimmobiliari@isveg.it).

Email per richiedere la visita: prenota.po@isveg.it

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

14. **La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati nonché nel presente avviso.**

15. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza ed alla perizia di stima, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it e www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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.

• Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 eseguenti 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.

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, 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@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 utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- 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;

- **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,

- 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.
- la cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione proc. n. 122 del 2023”**) eseguito sul conto corrente della procedura Chianti Banca, Filiale di Prato, Via Ferrucci 191

IBAN IT38W0867321500000000914180

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;

- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- **Copia del primo avviso di vendita, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP, dovrà essere notificato a cura del delegato al debitore esecutato ex art. 492 c.p.c. (ove non costituito), ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. ed ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. (ove non costituiti) e depositata in PCT.**



DISCIPLINA DELLA VENDITA



- 1) 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;

- 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);

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

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.

Laddove, dall' accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;

5) **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;**

6) 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);

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;

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

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 istranza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istranza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

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);

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 esecutati**;

12) Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

Prato, lì 9 ottobre 2025

Avv. Stefano Bacci

