



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2020 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Donelli

Professionista Delegato: Dott. Luca Santini



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 490 C.P.C.



Il sottoscritto Dott. LUCA SANTINI, Dottore Commercialista e Revisore Legale, Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza 05/12/2022 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale nel procedimento esecutivo n. 139/2020 R.G.E., visti i successivi provvedimenti G.E. del 02/02/2023, del 13/01/2025 e del 16/10/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 Gennaio 2026 alle ore 10:00** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** della piena ed intera proprietà dei sotto indicati immobili - meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Arch. Marzia De Marzi da intendersi qui integralmente richiamata - alle seguenti condizioni e modalità:

VENDITA SENZA INCANTO DEL 14 GENNAIO 2026 ORE 10:00

LOTTO 2

Magazzino-Deposito sito in Prato via Adriano Zarini n. 316
Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 501, categoria C/2

valore peritale	PREZZO BASE	offerta minima	rilancio minimo
€ 319.000,00	€ 60.561,00	€ 45.420,75	€ 3.000,00

LOTTO 3

Laboratorio/deposito sito in Prato via Giovanni Bertini n. 3
Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 503, categoria C/3

valore peritale	PREZZO BASE	offerta minima	rilancio minimo
€ 343.000,00	€ 65.118,00	€ 48.838,50	€ 3.000,00

PARTE PRIMA – BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dei beni

LOTTO 2

Il lotto 2 comprende l'intera e piena proprietà del magazzino/deposito con destinazione d'uso artigianale posto in Prato alla via Adriano Zarini n. 316.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 501, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 416, superficie catastale mq. 477, Rendita € 1.203,14.



L'unità immobiliare ha destinazione d'uso artigianale, è posta al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio condominiale e si presenta come un grande vano aperto di circa mq. 430 con spogliatoio e due wc.

L'ingresso all'immobile è il secondo sulla destra da spazio a comune con immobile di altra proprietà; vi si accede attraverso portone inserito alla fine della rampa posta al civico 316 di via Zarini sempre a comune con immobile di altra proprietà. Tali spazi a comune sono identificati al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 504 come bene a comune non censibile.

Confini: immobile di cui al Foglio 63, particella 176, sub 500, parti condominali su più lati, s.s.a.

Secondo gli accertamenti del perito estimatore, le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- il pavimento è in gres rosso di piccolo formato;
- le pareti sono intonacate a civile e verniciate bianche;
- lo spogliatoio ed i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica bianche;
- il portone d'ingresso di tipo industriale è in ferro e vetro opaco, carribile e dotato di passo d'uomo;
- gli infissi esterni sono in metallo di tipo industriale, sprovvisti di tenuta termica e con vetri opachi;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- non sono presenti né l'impianto di riscaldamento né l'impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico esterno. L'acqua calda è prodotta con boiler elettrico del quale non è stato possibile verificare il funzionamento. Internamente al magazzino, nell'intradosso dei solai sono visibili diverse tubazioni (scarichi ed altro) appartenenti al condominio.

Le finestre sono alte e poste su un'unica parete: l'ambiente risulta ben illuminato.

LOTTO 3

Il lotto 3 comprende l'intera e piena proprietà del laboratorio/deposito con destinazione d'uso artigianale posto in Prato alla via Giovanni Bertini n. 3.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 503, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 431, superficie catastale mq. 480, Rendita € 1.090,71.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso artigianale, è posta al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio condominiale e si presenta come un grande vano aperto di circa mq. 428 con spogliatoio, due wc e sotto-rampa. L'ingresso all'immobile è a sinistra da spazio a comune con immobile di altra proprietà; vi si accede attraverso portone inserito alla fine della rampa posta alcivico 3 di via G. Bertini Prato.

Confini: immobile di cui al Foglio 63, particella 176, sub 502, parti condominali su più lati, s.s.a.

Secondo gli accertamenti del perito estimatore, le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- il pavimento è in gres rosso di piccolo formato;
- le pareti intonacate a civile e verniciate bianche;
- lo spogliatoio ed i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica bianche;

- il portone d'ingresso di tipo industriale è in ferro e vetro opaco, carrabile edotato di passo d'uomo;
- gli infissi esterni sono in metallo di tipo industriale, non risulta nessuna tenutatermica, i vetri sono opachi;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- non è presente impianto di riscaldamento, né di condizionamento;

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico esterno. L'acqua calda è prodotta con boiler elettrico del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.

Internamente al magazzino, nell'intradosso dei solai sono visibili diverse tubazioni (scarichi ed altro) appartenenti al condominio.

Le finestre sono alte e poste su tre pareti tali da garantire una ventilazione contrapposta e trasversale.

L'immobile è caratterizzato da porzioni di solaio *sfondellate* a causa di una serie di infiltrazioni ben visibili in tutto il relativo intradosso. Il CTU della procedura dichiara che l'intonaco risulta mancante in diverse porzioni e che è *molto probabile che ulteriori porzioni di laterizio o di intonaco possano staccarsi e cadere a terra*. Il perito estimatore evidenzia altresì che le cause non sono riconducibili a problemi propri del fondo ma sono da ricercarsi nelle soprastanti parti del fabbricato che afferiscono a proprietà sia private sia condominiali.

Provenienza

Gli immobili (Lotto 2 e Lotto 3) sono pervenuti al debitore in virtù di atto di scissione del 26/10/2010 Repertorio 348681/28331 ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (trascritto il 04/11/2010 n. 11476/6807) di altra società, cui è pervenuto con atto di compravendita del 30/01/2004 Repertorio 299524/16563 ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (trascritto il 10/02/2004 n. 1815/1112). È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale ossia l'atto di compravendita del 19/06/2001, Repertorio 13495, Raccolta 6161, ai rogiti Notaio Franco Bernardini di Prato (trascritto il 21/06/2001 n. 7445/4382 e registrato a Prato il 26/06/2001 al n 858).

Gli atti di provenienza sono allegati all'elaborato peritale redatto dal CTU della procedura unitamente alla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale (ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c.).

Situazione catastale ed urbanistica

Conformità catastale

Il CTU della procedura evidenzia che le planimetrie catastali in atti sono rispondenti allo stato dei luoghi rilevato. Limitatamente al lotto 3, è stata riscontrata l'omessa rappresentazione di un pilastro (riconducibile ad un errore grafico che non incide sulla consistenza né sulla rendita).

Parti a comune

Per lotto 2

Rampa e spazio a comune tra gli immobili identificati al Foglio di mappa 63, particella 176 sub 500 e sub 501.

Identificazione catastale delle parti a comune: Foglio di mappa 63, particella 176, sub 504.

Per lotto 3

Rampa e spazio a comune tra gli immobili identificati al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 502 e sub 503.

Identificazione catastale delle parti a comune: Foglio di mappa 63, particella 176, sub 505.

Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo di Prato individua l'immobile in area T.L4 – Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.4 di cui all'art. 73 del Piano Operativo

Elencazione delle pratiche edilizie e conformità urbanistica

Secondo la perizia in atti, l'immobile di cui al Lotto 2 è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia in sanatoria Legge 47/85, PG 90124 del 28/11/1986, PE 30388/1986 rilasciata il 10/02/1998 per ampliamento e cambio di destinazione a locali ad uso commerciale;
2. Denuncia Inizio Attività Edilizia, PG 27127 del 23/04/2001, PE 978/2001 per frazionamento in più unità immobiliari e cambio di destinazione di depositi e laboratori;
3. Denuncia Inizio Attività Edilizia a variante, PG 70554 del 08/11/2001, PE 3069/2001 per modifiche interne.

Il perito estimatore della procedura segnala:

* che è presente l'agibilità PG 29063 del 13/05/2002;

* di avere riscontrato difformità (riconducibili a modifiche interne) rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati.

L'Arch. Marzia De Marzi precisa che, nella rappresentazione grafica depositata nell'ultimo atto per il Lotto 2,

** non si rilevano un pilastro, la rappresentazione del ripostiglio sottoscala condominiale e l'infisso posto a sicurezza sullo spazio comune;

** risultano misure interne differenti rispetto a quelle registrate sul posto.

Tali modifiche sono sanabili presentando accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale 65/2014 oppure CILA tardiva ai sensi dell'art 136 comma 6 della medesima legge. Il perito estimatore della procedura stima € 1.000,00 ca. di sanzione, € 100,00 di diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche, il tutto per una spesa forfettaria di circa € 3.500,00 ca.

Secondo l'elaborato peritale in atti, l'immobile di cui al Lotto 3 è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia in sanatoria Legge 47/85, PG 90124 del 28/11/1986, PE 30388/1986 rilasciata il 10/02/1998 per ampliamento e cambio di destinazione a locali ad uso commerciale;
2. Denuncia Inizio Attività Edilizia, PG 27127 del 23/04/2001, PE 978/2001 per frazionamento in più unità immobiliari e cambio di destinazione di depositi e laboratori;
3. Denuncia Inizio Attività Edilizia a variante, PG 70554 del 08/11/2001, PE 3069/2001 per modifiche interne.

Il perito estimatore della procedura segnala:

- * che è presente l'agibilità PG 29063 del 13/05/2002;
- * di avere riscontrato difformità (riconducibili a modifiche interne) rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati. L'Arch. Marzia De Marzi evidenzia che, nella rappresentazione grafica depositata nell'ultimo atto per il Lotto 3,
 - ** non si rilevano un pilastro e l'infissi posto a sicurezza sullo spazio comune;
 - ** risultano misure interne differenti rispetto a quelle registrate sul posto.

Tali modifiche sono sanabili presentando accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 65/2014 oppure CILA tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 della medesima legge. Il perito estimatore della procedura stima € 1.000,00 ca. per sanzione, € 100,00 per diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche, il tutto per una spesa forfettaria di € 3.500,00 ca.

Per ogni più ampia informazione circa la conformità dello stato dei luoghi sia alle autorizzazioni rilasciate sia alle planimetrie catastali, si fa rinvio alla relazione peritale in atti.

Certificazioni energetiche

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

Disponibilità dei beni

Da ispezione effettuata è emerso che

- * il Lotto 2 risulta completamente libero (fatta eccezione per alcuni oggetti da smaltire),
- * il Lotto 3 risulta a tutt'oggi occupato da beni riconducibili alla società esecutata ed al suo legale rappresentante.

Vincoli sugli immobili

Sulla base della relazione peritale in atti, gli immobili non risultano gravati da vincoli di tipo storico-artistico né di altra tipologia.

I due lotti fanno parte del "Condominio Pontello" amministrato dallo studio Stigliano - Pepe sito in Prato alla Via Francesco Ferrucci 49, telefono 0574 571787, 0574 582430, e-mail: info@stiglianopepe.it, PEC: stigliano.pepe@pec.it. Con delibera 25/06/2025 l'assemblea condominiale ha approvato il consuntivo della gestione ordinaria dell'anno 01/01/2024 - 31/12/2024 ed il preventivo Spese Gestione Ordinaria 01/01/2025 - 31/12/2025.

Il Consuntivo dell'esercizio 2024 (01/01/2024 - 31/12/2024) fornito dall'amministrazione condominiale espone i seguenti oneri:

CONSUNTIVO Esercizio ordinario 2024 (01/01/2024-31/12/2024)			
	Consuntivo di gestione	Saldi fine esercizio precedente	Saldo finale
Box/2 (lotto n. 2)	425,73 €	4.062,70 €	4.488,43 €
Box/4 (lotto n. 3)	304,65 €	2.561,49 €	2.866,14 €

Il Preventivo dell'esercizio 2025 (01/01/2025 - 31/12/2025) fornito dall'amministrazione condominiale espone i seguenti oneri:

Bilancio preventivo Esercizio ordinario 2025 (01/01/2025-31/12/2025)

	Preventivo di gestione	Saldi fine esercizio precedente	Saldo finale
Box/2 (lotto n. 2)	323,67 €	4.488,43 €	4.812,10 €
Box/4 (lotto n. 3)	231,62 €	2.866,14 €	3.097,76 €

Stato di conservazione e manutenzione

Sulla base degli accertamenti eseguiti, lo stato manutentivo del Lotto 2 risulta “discreto”, fatta eccezione per la parete (quella ove sono posizionate le finestre) posta a contatto con giardini di proprietà privata nell’ambito del medesimo condominio: in tale porzione, sono presenti fenomeni di infiltrazione.

Lo stato manutentivo del Lotto 3 risulta “mediocre” a causa di infiltrazioni d’acqua provenienti da una tubazione condominiale posizionata in una porzione del solaio sita nel mezzo del locale. A termini dell’ordinanza G.E. 28-29/09/2021, il Custode Giudiziario ha provveduto a transennare e precludere l’utilizzo e lo stazionamento di persone o cose nell’area sovrastante e sottostante detta porzione di solaio, *nei limiti in cui tali aree si trovino nell’ambito della disponibilità materiale sulla res oggetto di custodia*.

Ritenuti indifferibili e urgenti i lavori di puntellamento del Lotto 3 così come confermato dal CTU della procedura Arch. Marzia De Marzi, i lavori di messa in sicurezza sopra citati sono stati effettuati in forza di provvedimento G.E. 07/10/2021. Sulla base di provvedimento G.E. del 23/09/2022, è stato altresì eseguito un saggio consistente nella demolizione di porzioni d’intonaco all’interno del locale in adiacenza della tubazione interessata da perdite d’acqua (ossia deformata), per poi procedere con la relativa sostituzione.

In data 9 novembre 2022 si è tenuta l’assemblea straordinaria del condominio Pontello sopra richiamato, che ha autorizzato in via urgente la riparazione di tale deformazione per un costo di € 500,00 circa, salvo accertarne le cause ed addebitare i relativi oneri al responsabile o in subordine in tabella generale.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sono posti in vendita al prezzo base determinato secondo le indicazioni del Giudice nell’ordinanza di vendita nonchè nei successivi provvedimenti G.E. del 02/02/2023, del 13/01/2025 e del 16/10/2025, tenendo conto della relazione dell’esperto ex art. 568 c.p.c. e nei termini di seguito esposti:

VENDITA SENZA INCANTO del 14 Gennaio 2026 ore 10:00 (VI esperimento di vendita)

LOTTO 2

Magazzino-Deposito sito in Prato, via Adriano Zarini n. 316
Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 501, categoria C/2

PREZZO BASE *offerta minima* rilancio minimo

€ **60.561,00** € **45.420,75** € **3.000,00**

LOTTO 3

Laboratorio/deposito sito in Prato, via G. Bertini n. 3
Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 503, categoria C/3

PREZZO BASE *offerta minima* rilancio minimo

€ **65.118,00** € **48.838,50** € **3.000,00**

Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto

Vendite soggette ad IVA di legge

Termine di presentazione delle offerte: 13 Gennaio 2026 ore 10:00

La vendita senza incanto viene svolta con modalità telematica sincrona alle condizioni indicate nell'ordinanza di delega, che di seguito si riportano.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'offerta deve essere depositata - per ciascun lotto - **entro le ore 10:00 del giorno 13 Gennaio 2026** (**antecedente a quello dell'udienza di vendita**) con le modalità ed i contenuti 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 “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

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@giustiziacerit.it,

** l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_xxxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dal collegamento ricevuto via e-mail), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'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 portale 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.

L'offerta d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c.

- a) deve essere depositata con modalità telematica secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche; deve contenere l'indicazione del lotto, del prezzo, del tempo e del modo del pagamento, l'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- b) deve essere presentata entro le ore 10:00 del giorno 13 GENNAIO 2026, ossia entro il termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;
- c) deve indicare quale prezzo offerto un valore non inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita. Pertanto, il prezzo offerto non può essere inferiore
* ad € 45.420,75 (Euro quarantacinquemilaquattrocentoventi/75) per il Lotto 2;
* ad € 48.838,50 (Euro quarantottomilaottocentotrentotto/50) per il Lotto 3;
- d) deve prevedere il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e del compenso spettante al delegato, che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta (termine perentorio, non prorogabile, ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della valutazione della migliore offerta;
- e) è depositata dall'offerente o da persona diversa (presentatore). Il 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, ove diverso dall'offerente, deve essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e può 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).

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 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 del bollo virtuale di € 16,00. 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 e pdf scaricata dal Portale dei Servizi Telematici dovrà essere allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione proc. n. 139/2020 LOTTO N." a favore del conto corrente della procedura presso Chianti Banca (Filiale di Prato Ferrucci, Via

Ferrucci n. 191) avente cod. IBAN **IT 25 Y 08673 21500 000000434893** ed intestazione **ESEC. IMMOBILIARE 139/2020**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte ed al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. **Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

4. l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, dei relativi allegati e del presente avviso di vendita;
5. la specificazione, nel caso in cui l'offerente si avvalga di tale facoltà, che per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione sarà fatto ricorso ad un contratto bancario di finanziamento;
6. 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;
7. **la procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata 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.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità previste dal Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015, entro le ore 10:00 del giorno 13 GENNAIO 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. L'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste il giorno 14 GENNAIO 2026 alle ore 10:00. L'apertura delle buste e la conseguente gara avverranno in successione per numero di lotto.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), che dovrà contenere

le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo - **distintamente per ciascun lotto** - sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **TELEMATICA SINCRONA** secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. 23.02.2015, n. 32. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di 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, laddove l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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, laddove 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 e distintamente per ciascun lotto. In caso di gara, **ciascuna offerta in aumento - da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente - non potrà essere inferiore ad Euro 3.000,00.**

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 l'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.

Laddove 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.

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

In relazione all'art. 20 DM 32/2015 ove al comma 1 si 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*), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori ed eventuali comproprietari non eseguiti.

SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E COMPENSO PER L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

1. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento - in un termine **non superiore a 120 giorni** - del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione), degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese dell'attività del Professionista Delegato che il D.M. 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario medesimo. L'offerente potrà indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'identificazione della migliore offerta (come già sopra segnalato).

Il relativo importo sarà comunicato dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Salvo quanto disposto nei successivi paragrafi, l'aggiudicatario dovrà effettuare il relativo pagamento, tramite distinti assegni circolari oppure tramite distinti bonifici sul conto corrente della procedura avente cod. IBAN IT 25 Y 08673 21500 000000434893, con evidenza della relativa causale, **entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

In caso di mancato pagamento entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.

2. 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.**

3. Ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs.01/09/1993 n.385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché **entro 15 (quindici) giorni** dalla data di aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta ed in caso di richiesta exart. 41 co. 4 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con istanza depositata 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 - **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, quindi - in via esemplificativa - le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto corrente della procedura.** A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di 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. Verificate la natura fondiaria del credito, la data d'iscrizione dell'ipoteca, 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, questi è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto corrente 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 difatti **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 costituendosi nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018).

Lo scrivente Professionista Delegato autorizzerà l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 co. 2 c.p.c., provvederà direttamente a

limitare il versamento del prezzo). In particolare, 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** -, il versamento del saldo prezzo e delle altre somme dovute dovrà avvenire entro il termine fissato 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 R.G. N. 139/2020". 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.

PARTE TERZA – PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

PUBBLICITA'

Ai sensi degli artt. 490 co. 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Ai sensi dell'art. 490 co. 2 e co. 3 c.p.c. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e planimetrie, sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009. Il presente esperimento di vendita beneficerà altresì della pubblicazione tramite la campagna Social Media Marketing offerta da Astalegale.net Spa. Un annuncio di vendita sarà pubblicato mediante il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

RECAPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Custode Giudiziario dell'immobile è il Dott. LUCA SANTINI, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con Studio in Prato al Viale Montegrappa n. 306 (III Piano), contattabile ai seguenti recapiti: tel. 0574 596032, fax 0574 597101, e-mail: lucsantini@tiscalinet.it, PEC: dottlucasantini@odcecprato.legalmail.it.

Eventuali visite agli immobili ed ulteriori informazioni potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) (<https://pvp.giustizia.it>) compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, nonché presso il Custode Giudiziario.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita sui siti internet www.astegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it, nonché presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. LUCA SANTINI sopra citato.

CONDIZIONI DI VENDITA ED INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
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 e fermo il disposto dell'art. 2922 codice civile) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto così come meglio descritto nella relazione peritale in atti.
3. 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.
4. 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.
5. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
6. La partecipazione alle vendite giudiziarie non exonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
7. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura nonché a termini dell'ordinanza di vendita.
8. 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.
9. La consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà al deposito del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice dell'Esecuzione.

10. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
11. L'elaborato peritale, le foto e le planimetrie sono disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegal.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it. Per ogni ulteriore dettaglio circa la vendita di cui al presente avviso, si fa rinvio all'Ordinanza del G.E. ed alla perizia estimativa dell'esperto.
12. Tutte le notizie inerenti i beni immobili, seppure non richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nella perizia estimativa e nei suoi allegati, nonché nel presente avviso.
13. I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla *privacy* di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.
14. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o a cura del Cancelliere o del Giudice sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato con modalità telematiche come sopra indicato.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Prato, 31 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Santini

