

Avviso di vendita immobiliare ex art. 490 c.p.c.

Procedura esecutiva R.G. n. 17/2025 E.I.

Il sottoscritto Avv. Giampiero Zezza, con studio in Prato, Viale della Repubblica n. 86, (pec: giampierozezza@pec.avvocati.prato.it, telefono: 0574.597538), delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott.ssa Elisabetta Donelli,

### AVVISA

che il giorno **28 OTTOBRE 2026, ore 10.00**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella forma della **vendita sincrona con modalità telematica** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del bene immobile di seguito descritto, costituente **LOTTO UNICO** descritto di seguito ed alle condizioni sotto specificate

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà dell'immobile situato nel Comune di Prato, in pieno centro residenziale ma fuori dalle Mura Storiche, posto in Via Andrea Della Robbia n. 17, consistente in un **terratetto per civile abitazione**, di costruzione anni 30-40, ristrutturazione completata nel 2017, con rifacimento di tutti gli impianti, in buono stato di conservazione, in piccolo condominio, adiacente ad altre civili abitazioni, dotato di due accessi (uno indipendente da pubblica via ed uno da entrata condominiale) adatto per due famiglie e precisamente: - **abitazione**, distribuita su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e mansarda abitabile) composta da soggiorno, sala pranzo, cucinotto finestrato, camera matrimoniale, guardaroba, due bagni, due disimpegni e ingresso a piano terra; camera matrimoniale, cameretta, bagno, disimpegno e ingresso a piano primo; sala pranzo, cucina/soggiorno e bagno a piano secondo (sup. utile/lorda: circa 180/269 mq); - **cantina** interrata, accessibile da resede tergale (sup. utile/lorda: circa 12/16 mq); - **resede tergale** esclusivo accessibile dal cucinotto (sup. utile/lorda: circa 32/35 mq); - **resede laterale** esclusivo accessibile dal resede condominiale (sup. utile/lorda: circa 6/7 mq); - **n. 2 balconi** di piano primo, uno frontale ed uno tergale (sup. utile/lorda: circa

6/8 mq totali); - terrazza esclusiva di piano secondo, panoramica, in affaccio sul fiume (sup. utile/lorda: circa 36/44 mq).

**Tre posti auto scoperti**, a servizio della suddetta abitazione, posti in resede condominiale, adiacente al terratetto di cui sopra, con accesso da Via Andrea Della Robbia n. 21, distribuiti in linea, l'uno di seguito all'altro, ciascuno di circa 12 mq. L'intero lotto complessivamente ha una superficie commerciale totale di circa **288 mq.**

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dall'esecutata e da persone (due famiglie) e dunque non libero da cose. L'abitazione è completamente arredata con beni mobili di proprietà dei suddetti occupanti. I posti auto sono utilizzati dagli occupanti sopra indicati.

### CONFORMITÀ CATASTALE

**Le quattro unità immobiliari sono** censite all'Agenzia del Territorio di Prato - Catasto Fabbricati - Comune di Prato come segue:

Abitazione:

- foglio 52 – particella 123 – subalterno 504 – piano S1, T, 1, 2 – cat. A/2 classe 5 – cons. catastale 11,5 vani, sup. totale 245 mq, sup. interna 231 mq – rendita catastale totale € 1.668,77.

Posti auto:

- foglio 52 – particella 123 – subalterno 508 – cat. C/6 – classe 1 - sup. 12 mq.
- foglio 52 – particella 123 – subalterno 509 – cat. C/6 – classe 1 - sup. 12 mq.
- foglio 52 – particella 123 – subalterno 510 – cat. C/6 – classe 1 - sup. 12 mq.

Confina con la pubblica via (Via Andrea Della Robbia), l'argine del fiume Bisenzio, la particella 269, la particella 550, la particella 98, la particella 121, s.s.a..

La destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nelle planimetrie catastali sono in linea con quanto rilevato dal CTU; anche tutte le aree esterne vengono correttamente riportate nelle planimetrie catastali. I posti auto scoperti, non esattamente rilevabili non essendo delimitati a terra, sono stati allineati per sagoma e consistenza all'ultimo stato concessionato, in linea mediamente con la consistenza riportata nelle singole visure catastali (nessuna difformità).

### CONFORMITÀ URBANISTICA

*9.1.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504*

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione, con le relative piante dell'ultimo stato concessionato, si osserva che:

- a) nell'ultimo stato concessionato le sagome degli *allineamenti murari* dell'abitazione e relative aperture interne ed esterne, per tutti i livelli, combaciano più o meno con quanto rilevato sul posto; in particolare le divisioni in vani sono corrette, mentre qualche finestra o portafinestra risulta leggermente spostata (*difformità non sostanziale*);
- b) nell'ultimo stato concessionato di piano interrato, nella cantina, non si ritraggono le due *finestrelle di aerazione* rilevate sul posto (*difformità sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato di piano terra, nel resede tergal, non si ritraggono i pilastri e la proiezione della sagoma della *pergola lignea* rilevata sul posto (*difformità non sostanziale* – se considerata come una “*struttura d'arredo di tipo smontabile*”);
- d) nell'ultimo stato concessionato di piano terra la finestra del cucinotto risulta leggermente più piccola di quanto rilevato (*difformità non sostanziale*);
- e) nell'ultimo stato concessionato di piano terra, non si ritraggono le *piccole nicchie* rilevate nel disimpegno 2, nell'ingresso 1 e nel bagno 1 (*difformità non sostanziale*).
- f) nell'ultimo stato concessionato di piano primo, non si ritraggono gli *sguanci delle aperture tergal* rilevati nella camera 3 e nel vano scala tra piano terra e piano primo (*difformità non sostanziale*);
- g) nell'ultimo stato concessionato di piano primo, non si ritraggono i due *denti murari* rilevati nel passaggio tra ingresso 2 e disimpegno 4 (*difformità non sostanziale*);
- h) nell'ultimo stato concessionato di piano primo, come sagoma del balcone frontale, si ritrae la ringhiera e non la sagoma a pavimento del solaio a sbalzo (*difformità non sostanziale*);
- i) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la posizione delle *pareti dei sottotetti*, sia del soggiorno che del pranzo, sono leggermente disallineate con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- j) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la *lunghezza del bagno* è leggermente ridotta rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- k) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la posizione dei *lucernari tergal* è spostata più verso il centro rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);

l) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, il *dislivello tra terrazza* e pianerottolo di ingresso all'appartamento viene superato con n.5 scalini, contro i n.3 gradini rilevati sul posto (*difformità non sostanziale*);

m) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la superficie a terra della terrazza risulta leggermente più grande di quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*).

Al di là dell'esatta rappresentazione grafica, nel suo complesso, *la destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nell'ultimo stato concessionato sono più o meno in linea con quanto rilevato*, senza alterare nella sostanza i principali parametri; inoltre anche tutte le aree esterne vengono correttamente riportate, senza ravvisare sostanziali mancanze.

In altre parole, *tutte le difformità sopra elencate ricadono nell'Art.34 bis del DPR n.380/2001 e nell'Art.198 della LR n.65/2014, ovvero possono considerarsi accettabili e non da sanare.*

Unica eccezione è il punto b), ovvero le **due finestrelle della cantina** (aperture permanenti di aerazione naturale) poiché dalle precedenti pratiche edilizie non è dimostrabile la loro esistenza.

Salvo altra documentazione non reperita dal CTU, si può asserire che detta difformità non ricada nell'Art.34 bis, pertanto risulta **da sanare**.

#### *9.1.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510*

I n.3 posti auto scoperti, *non esattamente rilevabili* non essendo delimitati a terra, sono stati allineati, *per sagoma e consistenza*, all'ultimo stato concessionato, assumendo per i posti auto una superficie media di 11,8 per il Sub. 510 e di 12,0 mq per i Subb. 508 e 509 (*nessuna difformità*).

#### **Sanabilità delle difformità riscontrate.**

Gli unici elementi presumibilmente da sanare sono le due finestrelle della cantina. Tale difformità risulta sanabile mediante presentazione di opportuna pratica edilizia (SCIA in sanatoria) e successivo riallineamento catastale, il tutto a fronte di una spesa di massima stimata pari a circa 4.000,00 euro, inclusi oneri del tecnico.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Non si riscontra l'esistenza dell'Abitabilità/Agibilità.

Nel febbraio 2018 sono state depositate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto idro-sanitario, dell'impianto a gas con potenza termica di 34 kW, dell'impianto elettrico con potenza di 6 kW, dell'impianto radiotelevisivo e videocitofonico. Per il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria si rileva la

presenza di una caldaia murale a metano, di recente installazione (2017) dotata di libretto di impianto con indicati i regolari controlli annuali, ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica del 18.12.2024, manuale tecnico del produttore.

**Attestato di Prestazione Energetica:** depositato in data 28.12.2017 a firma dell'Arch. Letizia Mugri, datato 21.12.2017 e dunque valido fino al 21.12.2027. Si evince che l'abitazione ha un consumo energetico di 73,81 kWh/mq annuo e ricade in classe energetica "C".

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE:** euro 516.700,00 (cinquecentosedicimilasettecento/00).

**Deposito cauzionale:** 10% del prezzo offerto.

**OFFERTA MINIMA di partecipazione alla vendita, ai sensi degli articoli 571 II comma e 591 II comma c.p.c.:** euro 387.525,00= (trecentoottantasettemilacinquecentoventicinque/00).

**Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara:** euro 10.000,00= (diecimila/00).

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*\*\*

## CONDOMINIO

**Il fabbricato, sede dell'abitazione pignorata, ospita in totale n. 5 abitazioni, dunque n. 5 unità immobiliari distinte, complete di accessori e resedi, il tutto a costituire un condominio; ne consegue che l'abitazione pignorata appartiene ad un condominio.**

Attualmente i condomini hanno scelto di non avere alcun amministratore condominiale.

L'esecutata ha dichiarato al CTU che la quota parte a suo carico delle spese condominiali per energia elettrica e passo carrabile, nonché per un intervento ciclico (ogni due/tre anni) di stesura di guaina impermeabilizzante a protezione della terrazza sopra le scale condominiali, ammonta a circa 700-800 euro all'anno.

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio descritto dall'elaborato peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite (<https://pvp.giustizia.it>) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode designato nella persona dell'Is.Ve.G. Srl di Prato ai seguenti recapiti: tel. 0574-24123 e-mail per richiesta visite: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it)

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

### MODALITA' VENDITA TELEMATICA

1) Il lotto unico sarà posto in vendita, al prezzo non inferiore a quello sopra indicato (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo – cosiddetta “offerta minima” – e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al “prezzo base” stabilito nel presente avviso), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti.

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.

3) Gli interessati all'acquisto **dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 **personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore**

**12:00 del giorno precedente l'asta**, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

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 del Gestore della Vendita Telematica <https://www.astegiudiziarie.it>, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, 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 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, **in mancanza di tale apposito indirizzo PEC, l'offerta 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta, in caso contrario il sistema invierà una mail di rigetto. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta *xxxxxxxxxxxx.zip.p7m* scaricato 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**, ai sensi dell'art 571, III comma c.p.c.

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.

**L'offerta telematica di acquisto, redatta sul P.V.P. secondo quanto previsto dal decreto ministeriale dovrà contenere:**

**a.** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

**b.** se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

c. La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

d. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

e. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

ii. Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi

telematici all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it/> (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito;

•iii. Ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “**versamento cauzione proc. n. 17/2025**” eseguito sul **conto corrente della procedura presso CHIANTI BANCA, IBAN: IT10S086732150000000931274** 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/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**;

iv. 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. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

v. procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. art.12 co.4 D.M. 32/15.

4) 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 digitalmente 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).

**Qualora l'offerente intenda avvalersi per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.**

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento

5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche il giorno della vendita, a partire dalle ore 10;00; il 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;

6) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;

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 D.M. 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 3 minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

9) la deliberazione sulle offerte verrà effettuata con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicata:

a. In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta 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

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
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.

b. in caso di pluralità di offerte valide: 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 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **euro 10.000,00** come indicato nel presente avviso. 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 l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o 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;

10) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

11) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

12) 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"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

13) all'esito della gara il delegato provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN **che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto**);

14) in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 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; il G.E. ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;

15) si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

## CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo** 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 dei beni.

Si precisa che per gli **immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché **presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

**Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

**Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 15 ottobre 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente

comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
- quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;

(trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza aver ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura).

Se il creditore procedente è parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva 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 all'esito della gara. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ai sensi dell'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. a cura della Società Astalegale.net S.p.A. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato

[www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui portali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it).

Su richiesta tempestiva del Creditore Procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su UN QUOTIDIANO a cura di Astalegale.net.

Il sottoscritto Professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato o attraverso i siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**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.**

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, 4 giugno 2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Giampiero Zezza

