

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 26/2025

Avviso ex Art. 490 C.P.C.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna
Professionista Delegato: Dott. Evaristo Ricci
Custode Giudiziario: ISVEG di Prato
Esperto stimatore: Geom. Giovanni Santi

Il sottoscritto Dott. Evaristo Ricci, con studio in Prato Via A. Simintendi 15, Tel. 0574/830875, Email: info@studioricci.it, pec: evaristo.ricci@odcecprato.legalmail.it, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Capanna nella procedura esecutiva n. 26/2025 R.G.E.I. (art. 591 - bis c.p.c.),

AVVISA

che in data **9 aprile 2026 alle ore 9:30** procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA, dell'immobile identificato nella relazione di stima dell'esperto e di seguito individuato, (da intendersi integralmente richiamata e ritrascritta), tramite il gestore ASTALEGALE.NET SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it, alle modalità e condizioni sotto specificate:

1. DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO UNICO

1) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato nel Comune di Prato Via Attilio Cerutti n.17 piano secondo interno 8 distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 37 particella 355 subalterno 28, composto internamente da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno,

ripostiglio e terrazzo.

2) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa ubicata nel Comune di Prato Via Galileo Galilei n.13/R piano primo interrato distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 37 particella 355 subalterno 56.

URBANISTICA

Le unità immobiliari in questione risultano urbanisticamente conformi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/005 e successive modifiche ed integrazioni. Detto attestato dovrà essere redatto preventivamente al trasferimento immobiliare in base alla situazione impiantistica delle unità immobiliari.

STATO OCCUPAZIONALE

L'appartamento è al momento occupato da soggetto terzo, in assenza di titolo opponibile alla procedura.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:

135.000,00

OFFERTA MINIMA: € 101.250,00

CAUZIONE 10% DEL PREZZO OFFERTO

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA : € 3.000,00

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

MODALITA' VENDITA TELEMATICA

La vendita avverrà in un unico lotto;

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare la propria offerta esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del 8 aprile 2026 (giorno precedente l'asta) attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). L'offerta dovrà essere depositata con le modalità ed i

contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

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 inviato 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. L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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, ed in

particolare 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, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

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.

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 pari al 10% del prezzo offerto;

- 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 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. 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. Il delegato dovrà provvedere ad annullare il bollo virtuale seguendo le indicazioni riportate nel PST.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione proc. n. 26/2025”) eseguito sul conto corrente della procedura tenuto presso CHIANTI BANCA IBAN: IT44T0867321500000000928115 intestato a Tribunale di Prato-Esecuzione Immobiliare 26/2025, 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.

L'offerta di acquisto, dovrà inoltre contenere, (art.12 d.m 26.02.2015, n.32):

a) la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

b) 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;

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

d) la dichiarazione di aver visionato la perizia di stima redatta dal Geom. Giovanni Santi.

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 (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

Il Professionista Delegato procederà provvederà al controllo delle cauzioni ed all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

Il Professionista Delegato 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.

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.

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.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 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 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. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non verranno prese in considerazione offerte inferiori al prezzo base.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

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 - 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;

All'esito della gara il delegato provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal delegato, che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura.

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 eseguiti.

Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (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.

Lo stato attuale degli immobili è conforme alle planimetrie catastali, salvo quando indicato nella perizia di stima. Per ulteriori precisazioni si rimanda alla perizia dell'esperto e successive integrazioni depositate, presenti in atti.

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

L'immobile è occupato da soggetto terzo senza titolo opponibile alla procedura e pertanto 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., l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà

presentare apposita istanza al sottoscritto 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.

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione tributaria secondo le norme vigenti alla data della vendita, a carico dell'aggiudicatario.

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 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.

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Professionista delegato: Dott. Evaristo Ricci – mail info@studioricci.it – tel. 0574 830875
- Custode dell'immobile: Is.Ve.G. Srl – Amministratore Delegato Dott. De Bernardi Pietro C.F.:

.DBRPTR69R27D612H Tel: 3773131585 oppure 05733571525 ed indirizzo email
prenota.po@isveg.it.

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

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

Assistenza gara telematica: Help-desk Astalegale.net attivo nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 -
18.00 al numero 0280030011 - mail garaimmobiliare@astalegale.net.

- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed
all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astalegale.it,
Astalegale.net - www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.- Un annuncio di vendita sarà
pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il
"Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app"; - Un annuncio di vendita sarà
pubblicato, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it,
idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli
immobili in vendita su reteaste.it; -

La presentazione dell'offerta, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di
quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nella sua Interazione 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, 21 gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Evaristo Ricci

