

**Dott. RENATO D'AMBRANOTAIO**

59100 Prato - Via Carbonaia, 11/A

Tel. 0574 52191 – 42193

P. Iva 005016390970

Cod. Fisc. DMB RNT 57R31F839Y

**TRIBUNALE DI PRATO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il sottoscritto Dott. RENATO D'AMBRA, Notaio in Prato, delegato dal Giudice dell'esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Donelli Elisabetta, nella ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 299/2011, -

**A V V I S A**

che a suo ministero presso il proprio studio posto in Prato alla Via Carbonaia n. 11/A, il giorno **24 FEBBRAIO 2026 alle ore 10,00**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA** degli immobili in calce descritti, alle seguenti condizioni e modalità: -----

a) gli interessati dovranno depositare le offerte telematiche di acquisto **entro le ore 12.00 del giorno 19 FEBBRAIO 2026**, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dal gestore di vendita nominato Astalegale.net. -----

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità, ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. -----

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. 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. -----

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 dal portale stesso 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. -----

\* 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 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; -----

- ricevuta del pagamento del bollo virtuale di Euro 16,00, salvo esenzione ex DPR 447/2000; -----

- ricevuta del pagamento della cauzione, per un importo pari al 10% (dieci per cento) 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 dell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente; -----

- procura 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 in di c.d. offerta 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 Euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La

ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale; -----

\* la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 299/2011**") eseguito sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Prato - IBAN: **IT34G0867321500000000433823** 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; -----

b) si precisa che la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c., avverrà, come innanzi specificato, il giorno **24 FEBBRAIO 2026 alle ore 10,00**, presso lo Studio del Notaio delegato sopra indicato. -----

#### ----- c) DISCIPLINA DELLA VENDITA -----

1) le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella Ordinanza del G.E. Dott. Enrico Capanna del 27.05.2025 - resa in riscontro all'istanza di istruzioni del professionista Delegato datata 24.02.2025, che integra e sostituisce quanto disposto nell'Ordinanza di Delega del G.E. del Tribunale di Prato Dott.ssa Iannone del 12.05.2015 - e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte; -----

2) in relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive); -----

3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione**; -----

4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; -----

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

6) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita; -----

7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle

offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

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

9) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: -----

**In caso di offerta unica** -----

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. -----

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: -----

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; -----

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; -----

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. -----

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue: -----

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. -----

**In caso di pluralità di offerte** -----

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento,

da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi). -----

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 prevede 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; -----

10) 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); -----

11) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" **c.d. spettatori**, è stato disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati**; -----

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

d) l'aumento minimo viene fissato, come sopra detto, in Euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi); -----

- in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico sul conto corrente della Procedura, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione (**termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali**), ai fini della pronuncia del Decreto di Trasferimento; -----

- 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; -----

- nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura) sul conto della procedura; -----

- ai sensi dell'art. 41, comma 5°, D.Lgs. n. 385/93 l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento a condizione che corrisponda al creditore fondiario, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, le rate scadute con accessori e le spese; -----

e) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; -----

f) gli immobili saranno posti in vendita, al valore non inferiore a quello in calce indicato, o comunque pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta in caso di unica offerta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia e loro successive modifiche ed integrazioni, con precisazione che **dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti, risulta che:**

Il fabbricato è stato edificato in ordine alla Concessione Edilizia del 07/09/1985 P.G. 30321 rilasciata in data 15/03/1989 e successiva variante art.15 Legge 47/85; -----

tale Concessione fa parte di un P.U.M. (Piano Unitario di Massima) di Via Sebastiano del Buono relativo all'edificazione di fabbricati residenziali; -----

in seguito il 15/05/2003 è stata presentata pratica edilizia n.1204 P.G. 30902 per frazionamento da un'unica unità abitativa in due appartamenti; inoltre in data 09/03/2006 è stata presentata pratica n. 743 ai sensi dell'art. 45, comma 2, del regolamento edilizio P.G.16805; -----

in seguito a sopralluogo eseguito in data 23/07/2012 lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo atto licenziato e corrisponde alle planimetrie catastali presentate; -----

tuttavia è da rimuovere il ripostiglio esterno, realizzato con pannelli prefabbricati, posizionato lungo il prospetto laterale dell'edificio. -----

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

g) Ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della L.R.39/2005 e successive modificazioni, dall'Attestato di Prestazione Energetica agli atti - anche se scaduto - l'appartamento facente parte del **LOTTO 2** risulta classificato come **EDIFICIO DI CLASSE ENERGETICA F**; -----

h) La vendita è soggetta ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data del Decreto di Trasferimento. -----

i) **custode dell'immobile: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Prato** (Tel. 0574/24123); -----

l) dall'ultimo verbale di accesso effettuato dal custode giudiziario (in data 06.11.2025) risulta che: "L'immobile risulta in buone condizioni, sono presenti tracce di umidità e condensa in alcune pareti che si affacciano all'esterno. Per il resto è tutto piuttosto buono". -----

**L'immobile pignorato risulta attualmente occupato senza titolo da terzi privi di titolo opponibile alla procedura.** -----

La liberazione dello stesso 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., nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura; -----

m) oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge l'elaborato peritale (di cui tenere in considerazione soltanto le evidenze relative al lotto 2 e, quindi, agli immobili censiti all'Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato, al Foglio 90, particella 1495, sub. 503 e 505) sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'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); -----

**n) SI PRECISA INFINE CHE:** -----

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; -----

- 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, 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; -----

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura; -----

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; -----

o) 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, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come sopra indicato. -----

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### LOTTO N. 2

- PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Prato, Via Sebastiano Del Buono n. 41, composto da quattro vani, oltre cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, due terrazzi, oltre rampa di scale d'ingresso, locale centrale termica, resede tergaie di 30,00 mq e soffitta con bagno e terrazzo a tasca al piano secondo; area urbana di natura pertinenziale al fabbricato di mq. 83,00. Superfici: abitazione Mq. 141,20, resede + Area urbana Mq. 113,00, locale C.T. Mq. 4,50, terrazzi (P1 e P2) Mq. 60,85, soffitta Mq. 28,90. -----

All'Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto) quanto sopra descritto risulta censito nel Comune di Prato: -----

- quanto all'appartamento al primo piano, nel foglio di mappa 90, particella 1495, subalterno 503, categoria A/7, classe 4, rendita catastale Euro 1.297,60; -----

- quanto all'area urbana, nel foglio di mappa 90, particella 1495, subalterno 505, superficie catastale mq.83; -----

##### VALORE IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C. COME RISULTANTE DA PERIZIA:

Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila e zero centesimi). -----



**PREZZO BASE: Euro 307.500,00 (trecentosette milacinquecento e centesimi zero zero).** -----

**OFFERTA MINIMA: 230.625,00 (duecentotrentamila seicentoventicinque e centesimi zero zero).** -----

NOTAIO RENATO D'AMBRA -----