

TRIBUNALE DI PRATO
Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott. Enrico Capanna
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA
Procedura esecutiva 40/2025 – RGE – LOTTO UNICO

Il sottoscritto Avvocato Claudia Caporali, con studio in Prato, Via Pomeria n. 67 (tel. 331.3559174 – Fax 0574.590218 e.mail: avv.claudiacaporali@gmail.com, pec.claudiacaporali@pec.avvocati.prato.it), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato – Dr. Enrico Capanna - nel procedimento esecutivo **n. 40/2025 R.G.E.**,

AVVISA

che in data **10 giugno 2026, alle ore 15,00**, si procederà, tramite il portale www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, **alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza tecnica estimativa in atti.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione, posto al terzo di un edificio condominiale, che si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, corredato da circostante resede di pertinenza comune. Il complesso si articola mediante tre vani scala contraddistinti da lettere interne (corrispondenti ciascuna ad un numero civico) ed aventi accesso da via Garella n.c. 39 (scala "A"), n.c. 41 (scala "B") e n.c. 43 (scala "C").

Più precisamente gli immobili oggetto di esecuzione, risultano essere:

- **Appartamento** per civile abitazione posto al terzo piano (quarto fuori terra) posto sul retro per chi guarda la facciata principale del fabbricato da via Garella, composto da tre vani oltre cucinotto collegato col soggiorno, servizio igienico e accessori (ingresso, disimpegno, ripostiglio, due balconi entrambi prospicienti la facciata terga). All'appartamento si accede da via Garella n. 41 previo passaggio da resede esterno a comune e vano scala condominiale (scala B), interno 10, Comune di Prato (PO).

- **Locale ad uso autorimessa** posto in piano seminterrato composto da un unico vano, e precisamente l'ottava autorimessa sulla sinistra per chi accede al piano dalla rampa. Al box si accede da via Garella n. 37 previo passaggio carrabile da rampa esterna e piazzale a comune, interno 10, nonché da via Garella n. 41 previo passaggio pedonale da resede esterno a comune, vano scala condominiale (scala B) e piazzale esterno, Comune di Prato (PO).

• **Locale ad uso cantina** posto al piano seminterrato composto da un unico vano, e precisamente il secondo sulla destra per chi, scendendo le scale condominiali, acceda a tale piano e percorra l'antistante corridoio di disimpegno delle cantine. Alla cantina, contraddistinta dall'interno 10, si accede sia da via Garella n. 37 previo passaggio da rampa esterna e piazzale a comune, sia da via Garella n. 41 previo passaggio da resede esterno a comune e vano scala condominiale (scala B), Comune di Prato (PO).

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati e trascritti- nella consulenza redatta dal CTU, Architetto Massimo Zucconi, in data 10 settembre 2025.

DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Prato, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile sopra descritto risulta così censito:

- Appartamento** nel Foglio 64 Particella 233 Subalterno 24 cat. A/2 - Consistenza 4.5 vani, Indirizzo via Garella n. 41, Piano 3;
- Autorimessa** nel Foglio 64 Particella 1703 Subalterno 8 cat. C/6 - Consistenza 17 metri quadri, Indirizzo via Garella n. 37 Piano S1;
- Cantina** nel Foglio 64 Particella 1703 Subalterno 54, cat. C/2 - Consistenza 4 metri quadri, Indirizzo via Garella n. civico 37 Piano S1.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, già richiamata, cui si rinvia integralmente.

Il Fabbricato, di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Prato il 28 luglio 1979 con il prot. n. 14121, e successiva variante del 21 ottobre 1983 prot.n. 27753. Il 26 luglio 1984 è stata rilasciata, sempre dal Sindaco del comune di Prato, licenza di abitabilità ed uso, con richiesta di rilascio prot.n. 5979 del 09/02/1984. Infine, per opere però mai realizzate, è stata depositata CILAS (Cila-Superbonus) P.G. 245820/2022 del 11/11/2022.

Dal confronto delle suddette pratiche edilizie con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti discrepanze:

- **Appartamento posto al piano terzo:**
 1. presenza di elementi interni quali cavedi/pilastrini non debitamente graficizzati;
 2. lievi traslazioni di aperture esterne;
 3. balcone esterno che presenta una nicchia non riportata nei grafici.
- **Garage posto al piano interrato:** presenza di un cavedio o pilastro non debitamente graficizzato.

- **Cantina posta al piano interrato:** lo stato dei luoghi risulta pienamente conforme.

Alla luce di quanto sopra descritto, per rendere il compendio regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio e quindi commerciabile, si prevede il deposito di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, con la previsione delle seguenti spese per la regolarizzazione:

- Diritti di segreteria SCIA in sanatoria: 70,00€;
- Oblazione: 1.000,00€;
- Spese tecniche: 2.000,00€

Da ricerca effettuata nel portale SIERT della Regione Toscana, non è stata reperita alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE

Il Custode Is.Ve.G. S.r.l. di Prato comunica che, alla data di redazione del presente avviso di vendita, l'immobile risulta libero da persone e che le chiavi sono in possesso del Custode stesso.

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli di natura artistica, storica o di altro genere.

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA LOTTO UNICO

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte di un condominio.

Riferisce il CTU che le spese condominiali ordinarie ammontano ad € 805,00 l'anno.

Si precisa che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ex art. 63 disp. att. c.c. Pertanto risultano a carico dell'aggiudicatario debenze condominiali di € 1.610,00 (pari alle ultime due annualità).

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: € **133.300,00** (centotrentatremilatrecento virgola zero).
- Offerta minima di acquisto: € **99.975,00** (novantanovemilanovecentosettantacinque virgola zero)
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Aumento minimo in caso di gara: € **3.000,00** (tremila virgola zero zero).
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: **9 GIUGNO 2026**.
- Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti: **10 GIUGNO 2026 ORE 15:00;**

- **Dati per il bonifico** - Intestazione: Tribunale di Prato - R.G. 40/2025 - Causale: “versamento cauzione proc. N. 40/2025”
- IBAN: IT95I0867321500000000928539
- Banca: Chianti Banca- Filiale Prato Ferrucci
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

- 1) La vendita avverrà in LOTTO UNICO;
- 2) Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23.59 del **9 GIUGNO 2026**, giorno precedente l’asta, personalmente o a mezzo di Avvocato, esclusivamente con modalità telematica all’interno del portale www.astetelematiche.it previa registrazione attraverso la funzione “*invia l’offerta*” seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “*manuale utente*” all’interno del portale stesso.

L’offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l’immobile ovvero da un avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; si precisa che la figura professionale dell’Avvocato è necessaria in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 comma terzo c.p.c.. In caso di offerta per persona da nominare il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura “*La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l’aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore*” (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.).

Le offerte dovranno essere depositate 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 attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP); nello specifico l’offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale “offerta telematica” reperibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it, che permette la compilazione guidata dell’offerta per partecipare all’esperimento di vendita.

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 all’apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma quinto, DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” ai sensi dell’articolo 12, quarto comma, DM 32/2015, con precisazione che in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma quarto, DM 32/2015). 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 delle offerte telematiche.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriali, 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@giustiziacert.it).

Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo pec offertapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere costituite in un file avente estensione zip.p7m. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato o avesse una diversa estensione. Il file zip.p7m viene generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore o tramite il link contenuto nella mail che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore o tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (si veda il passo 6 del manuale utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e parola chiave), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso. Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e, pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio soltanto 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 sono irrevocabili** ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte. Una volta trasmessa l'offerta, non sarà più possibile modificarla o cancellarla: essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dallo stesso in modalità segreta.
- L'offerta di acquisto deve recare il contenuto previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32, e precisamente:
 1. nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile (se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente; ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni, è necessario che il coniuge ovvero l'altra parte unita civilmente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
 2. dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
 3. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 4. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 5. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 6. la descrizione del bene;
 7. l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

8. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
9. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita e, comunque, non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
10. il termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
11. l'importo versato a titolo di cauzione;
12. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
13. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;
14. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere **allegati**, i seguenti documenti:

a) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

b) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

c) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato Tribunale di Prato - R.G. 40 del 2025 - **IBAN: IT951086732150000000928539** - Banca: Chianti Banca- Filiale Prato Ferrucci e dovrà recare come causale la sola dizione "**versamento cauzione proc. n.40/2025**", senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Si precisa che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

La restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata dal delegato esclusivamente all'IBAN di provenienza del versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

d) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex

art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

e) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

f) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

g) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
- da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti, solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro Stato di appartenenza;

h) 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, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura notarile - 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;

i) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

l) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

m) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

n) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

o) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto), nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore all'offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5, D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima, ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace. La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità **c.d. SINCRONA TELEMATICA** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.astetelematiche.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente delle parti in causa e dei creditori iscritti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita 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 e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. 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 dell'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 al rilancio (€ 3.000,00) come sopra indicato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'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.

All'esito della gara, il 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).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

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

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, laddove vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato fosse inferiore a centoventi giorni (ovvero in assenza di gara entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato 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'aggiudicatario le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge iva, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE a norma del D.M. 227 del 2015. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dall'art. 22 D.lgs. 231/2007

(legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dall'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, e visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Se l'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui seguenti siti internet: www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net, nonché sui siti internet della campagna Social Media Marketing (www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it), www.astegiudiziarie.it e sui siti internet del sistema "Rete Aste Real Estate" (www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it e www.bakeca.it).

Il Custode dell'immobile è la società Is.Ve.G. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Prato, con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35, tel. 0574. 24123 mail: pratoimmobiliari@isveg.it.

Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg, c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio fatto salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del D.Lgs. n. 192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato per posta elettronica (avv.claudiacaporali@gmail.com), oppure presso lo studio, previo appuntamento telefonico (331.3559174).

Prato, li 23 marzo 2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Claudia Caporali)