



**TRIBUNALE DI PRATO****ESECUZIONI IMMOBILIARI RGE. 52/2025****AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 C.P.C.**

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Carlesi, con studio in Prato, Via Cecchi n. 30, tel.0574 564993, e-mail: silviacarlesi@studiolivignicarlesi.it, pec: silvia.carlesi@odcecprato.legalmail.it, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico Capanna nella procedura **RGE. 52/2025**

**AVVISA**

che il giorno **21 MAGGIO 2026**, si procederà alla **vendita TELEMATICA SINCRONA** dei beni immobili descritti nella parte prima, con le modalità e le disposizioni indicate nelle parti seconda, terza dell'avviso, nei seguenti orari:

- **LOTTO 1 ore 10,00**
- **LOTTO 2 ore 11,00**

**PARTE PRIMA - BENI OGGETTO DI VENDITA DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Oggetto dell'esecuzione immobiliare sono 2 unità abitative facenti parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, sito nel comune di in Prato in Via Francesco Ferrucci n. 570, contraddistinte al NCEU da 3 unità catastali.

Le unità immobiliari sono poste in vendita in n. 2 Lotti descritti come segue.

**LOTTO 1:**

**Diritto di piena proprietà di unità abitativa** distribuita su due livelli, posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570, ad uso residenziale e composta da 7 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori. In particolare al piano terra si collocano sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno, resede frontale, corte interna e cantina esterna tergaie; al piano primo si trovano due camere da letto matrimoniali ciascuna con attiguo guardaroba, oltre bagno, terrazzo tergaie, ballatoio e loggia frontali.

Il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al

-Fig. 86 Part. 218 Sub 500 Cat A/3 Cl. 3 Cons. 5,5 vani, Sup. Catast. 117 m<sup>2</sup>, 103 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte), R.C. 497,09 piano T,

-e al Fig. 86 Part. 218 Sub 501 Cat A/3 Cl 3 Cons. 5 vani, Sup. Catast. 75 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte)  
R.C. 451,90 piano 1

Nella perizia è precisato che allo stato attuale il Lotto 1 è costituito da due unità catastali distinte, ciascuna dotata di parte delle proprie forniture e autonomia funzionale, ma è utilizzato come unità immobiliare indivisa in conformità all'ultimo titolo edilizio presentato.

**PREZZO BASE D'ASTA € 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00)**

Nell'elaborato peritale è evidenziato che :

*“La storia urbanistica dell'immobile al piano terra e al piano primo risulta coerente agli strumenti urbanistici pregressi e vigenti- del Comune di Prato.*

*L'immobile versa in normali condizioni d'uso e manutenzione e non presenta particolari segni di degrado ad eccezione di alcune tracce d'umidità provenienti dal bagno dell'immobile al piano superiore, che dovrà essere ripristinato con spese a carico del proprietario.*

*Lo stato reale dell'immobile presenta le seguenti difformità:*

*-presenza di due vani porta all'interno delle murature di confine dell'abitazione principale e della cantina tergeale, che mettono in comunicazione il subalterno 500 con l'adiacente immobile alla particella 77, di altra proprietà; tali aperture risalgono a data incerta non definita;*

*- presenza di un volume murario interno al locale adiacente al soggiorno, costruito per mimetizzare l'ingombro della stufa a pellet.*

*Sono inoltre presenti altre lievi difformità rientranti nelle tolleranze previste dalla L.R. 65/2014 art. 198 e s.m.i..*

*Dal punto di vista impiantistico si segnala la necessità di dotare i radiatori di valvole termostatiche per la messa a norma dell'impianto termico”.*

Dal punto di vista catastale lo stato reale delle unità immobiliari risulta allineato alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate a meno di lievi scostamenti che non incidono sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe e quindi sulla rendita catastale, come da Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Tuttavia è evidenziata in perizia un'incongruenza con l'ultima pratica edilizia avente ad oggetto l'accorpamento delle due unità immobiliari al piano terra e piano primo attraverso la realizzazione di una scala interna. Sono state infatti depositate le planimetrie aggiornate senza tuttavia procedere alla fusione

dei subalterni 500 e 501. Al fine di ripristinare la coerenza del profilo catastale con quello urbanistico dovrà essere effettuata una pratica di accorpamento delle unità censite al fg. 86 part. 218 sub 500 e sub. 501.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché quelli per il ripristino e adeguamento edile e impiantistico saranno a carico dell'aggiudicatario essendo questi ultimi già stati considerati nella valorizzazione del Lotto 1.

## **LOTTO 2:**

**Diritto di piena proprietà di unità abitativa** distribuita su due livelli, posta al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570/2, ad uso residenziale e composta da 4 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori. In particolare al piano secondo si collocano sala da pranzo, cucina camera da letto e locale guardaroba/studio, oltre servizio igienico, balcone tergale, loggia e ballatoio frontali; al piano terzo si trova la soffitta divisa in due locali oltre a terrazzo a tasca tergale.

Il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al

-Fg. 86 Part. 218 Sub 502 Cat A/3 Cl 3 Cons 5,5 vani, Sup Catast. 87 m<sup>2</sup>, 79 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte)

R.C. 497,09 piano 2 e 3.

**PREZZO BASE D'ASTA = € 150.500,00 (centocinquantamilacinquecento/00)**

Nell'elaborato peritale è evidenziato che :

*"La storia urbanistica dell'immobile al piano secondo e terzo risulta coerente agli strumenti urbanistici -adottati e vigenti- del Comune di Prato.*

*Lo stato reale dell'immobile, presenta lievi difformità rientranti nelle tolleranze previste dalla L.R. 65/2014 art. 198 e s.m.i..*

*Dal punto di vista impiantistico si segnala la necessità di dotare i radiatori di valvole termostatiche per la messa a norma dell'impianto termico.*

*L'immobile versa in normali condizioni d'uso e manutenzione e non presenta particolari segni di degrado ad eccezione di alcune tracce d'umidità diffusa e piccoli scrostamenti di intonaco sulla parete esterna del terrazzo tergale al terzo piano.*

Dal punto di vista catastale gli ultimi dati sono coerenti con lo stato reale del bene a meno di lievi scostamenti che non incidono sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe e quindi sulla rendita catastale, come da Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

I costi per il ripristino e adeguamento edile e impiantistico saranno a carico dell'aggiudicatario essendo questi ultimi già stati considerati nella valorizzazione del Lotto 2

Non essendo costituito condominio, sui beni in esame non gravano oneri e vincoli di natura condominiale.

Si rileva tuttavia che la fossa biologica tricamerale a servizio degli immobili dei due lotti insiste sulla corte interna al piano terreno del lotto 1.

Inoltre, la scala condominiale a servizio del piano primo (Lotto 1) e del piano secondo (Lotto 2), costituisce Bene Comune non Censibile ed è quindi a carico di entrambe le proprietà.

Il compendio pignorato è situato in località Mezzana, nella periferia a Est del centro storico di Prato, all'interno di un tessuto residenziale urbano a media densità edilizia caratterizzato da una pluralità funzionale che varia dall'artigianato, al commercio, alle attrezzature sportive, ai servizi di pubblica utilità come scuole, verde pubblico e centri convenzionati per l'assistenza sanitaria. Il fabbricato si trova in prossimità del fiume Bisenzio, a non molta distanza dal casello autostradale di Prato Est, ed è ben collegato dalle linee urbane ai principali siti della città.

Il fabbricato principale, di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti i due lotti in vendita, è collocato all'interno di una schiera di edifici di analoga tipologia caratterizzati da tre piani fuori terra, una corte interna tergo dotata di annesso e un piccolo resede frontale prospiciente Via Ferrucci. L'edificio risale a data incerta di recente costruzione (comunque anteriore al '67, come mostrato dalle foto storiche), ed è caratterizzato da strutture in laterizio, tetto a capanna, e finiture a intonaco. Gli interventi edilizi che si sono succeduti negli ultimi anni sul fabbricato in esame, hanno visto la sua trasformazione da residenza unifamiliare a plurifamiliare (inizialmente 3 appartamenti, poi 2), attraverso la realizzazione dell'attuale scala esterna in cemento armato a servizio delle unità ai piani superiori. La scala esterna occupa una porzione del resede frontale ed ha accesso diretto alla pubblica via tramite un cancellino pedonale ad essa collegato. L'accesso all'unità al piano terreno avviene dalla restante porzione di resede tramite un cancello carrabile.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1 ASTA SINCRONA TELEMATICA**PREZZO BASE: Euro **332.000,00**

OFFERTA MINIMA: Euro 249.000,00

DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO: Euro 5.000,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 ASTA SINCRONA TELEMATICA**PREZZO BASE: Euro **150.500,00**

OFFERTA MINIMA: Euro 112.875,00

DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO: Euro 3.000,00

**PARTE SECONDA – VENDITA TELEMATICA MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DISCIPLINA DELLA VENDITA**

1) La vendita avverrà in due lotti distinti.

2) 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).

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 che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita.

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 (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

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. Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale 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 e si avvisa che il completamento dell’offerta avviene solo attraverso l’invio della stessa (comprensiva degli allegati sottoindicati) all’indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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 non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il domicilio 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 codice identificativo.

b. se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

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, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione;

f. l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dalla sottoscritta ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta, 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. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 52/2025) eseguito sul conto corrente "Esec. Immobiliare 52/2025" presso la ChiantiBanca, filiale di Prato, via Ferrucci n. 191 - IBAN: IT 73 R 08673 21500 000000929001 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;

- 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, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

- procura 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 pari ad euro 16,00 dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <https://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). 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. (Si ricorda che il bollo deve essere pagato successivamente alla generazione dell'offerta telematica e quindi bisogna essere in possesso dell'impronta hash). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito.

3) 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).

4) soltanto il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà 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) 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);

7) 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;

8) 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;

9) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuato con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato:

**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 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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello 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 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;

11) 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 e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

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.

12) all'esito della gara il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari - agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto;

13) 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;

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

\*\*\*\*\*

### **PARTE TERZA – CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 è 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. Si rileva che relativamente al Lotto 1 esiste una trascrizione riguardante la costituzione di un fondo formalità non cancellabile dalla procedura.

Allo stato attuale i beni risultano occupati dai debitori e famiglia.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.

La vendita di tutti i lotti è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge.

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 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; 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.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successivamente alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza alcun diritto di riduzione del prezzo per il soggetto aggiudicatario. 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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 c. 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21.11.2007, n. 231. Il decreto di trasferimento quindi verrà pronunciato solo dopo il versamento del saldo prezzo e la consegna della dichiarazione sopra citata da parte dell'aggiudicatario.

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

Custode degli immobili: Is.Ve.G. di Prato - tel. 0574.24123 mail [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).

Il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla perizia, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi art. 490 I co. e 631 bis c.p.c. e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Inoltre un annuncio sarà pubblicato sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it., Rete aste.it.



Verrà altresì eseguita la pubblicazione tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale e app”..

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.



\*\*\*\*\*



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, 3 marzo 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Slivia Carlesi



