

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 54/2025**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna  
Professionista Delegato: Dott. Leonardo Castellan  
Custode Giudiziario: Is.Ve.G. di Prato  
CTU: Ing. Alessandro Adilardi

Il sottoscritto Dott. Leonardo Castellan, professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato, al compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 54/2025 R.G.E.

**AVVISA**

che **giovedì 16 luglio 2026 alle ore 10.00** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona**, alle condizioni riportate nell'ordinanza, dell'immobile identificato nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata).

**DESCRIZIONE BENE IMMOBILE**

**Descrizione ed individuazione dei beni**

- **Lotto:** Unico.
- **Descrizione:** Piena proprietà di un terratetto, porzione di un più ampio fabbricato, che si sviluppa su due livelli con accesso indipendente. Piano terra composto da unico vano ingresso/soggiorno e resede esclusiva. Piano primo, tutto mansardato, collegato da scala interna, composto da cucina, un servizio igienico, due vani e due ampi loggiati. Riscaldamento autonomo. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Prato, Via della Torre Armata, n. 51/2, piano T-1. Con l'immobile è compresa la quota di comproprietà in ragione di legge sulle parti condominiali del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, fra cui in particolare il passo a comune e vano contatori e l'impianto di fitodepurazione.
- **Diritto:** Piena proprietà dell'intero.

**Identificazione catastale**

L'unità immobiliare pignorata, costituente lotto unico, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio 105, Particella 61, Subalterno 517, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 80 mq (escluse aree scoperte 67 mq), rendita catastale Euro 692,05. L'immobile ha una resede esclusiva al piano terra di 229 mq e due loggiati al piano primo di 76,61 mq.

Con l'immobile è compresa la quota di comproprietà in ragione di legge sulle parti condominiali del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, fra cui in particolare:

- il passo a comune e vano contatori rappresentato al Catasto Fabbricati di Prato come bene comune non censibile nel foglio 105 particella 61 sub.519,
- e l'impianto di fitodepurazione rappresentato nel foglio 105 dal mappale 61 sub. 511 (bene comune ai subalterni 516, 517 e 518).

Al paragrafo 7 dell'elaborato peritale si rileva inoltre che:

- *Non sono necessarie variazioni catastali;*
- *Tuttavia, è doveroso segnalare una anomalia riscontrata: le recinzioni non sono correttamente posizionate. Allo stato attuale, il catasto riflette correttamente la proprietà legale del terreno, anche se la situazione di fatto (le recinzioni) è difforme. Esistono due porzioni di terreno di proprietà che si trova all'esterno delle recinzioni e di fatto è unita alla proprietà dei vicini. Uscendo dall'abitazione a sinistra si dovrebbe avere la recinzione spostata di circa 1 metro all'esterno e più*

avanti a destra la particella è tagliata ad angolo retto e la recinzione fa una ampia curva. Si ritiene che il catasto sia comunque corretto in aggiunta le stesse planimetrie catastali sono allegare all'atto di compravendita e lo stesso taglio delle particelle è rappresentato in alcune planimetrie edilizie sebbene non sia il tema della pratica edilizia. Una strada per sistemare la situazione potrebbe essere la vendita delle porzioni di particella ai vicini e quindi redarre una nuova planimetria catastale da allegare all'atto. La presentazione di un nuovo tipo mappale ha il costo di circa € 2.500 tale cifra verrà detratta dal valore dell'immobile.

A tal proposito, dal verbale di udienza del 23/12/2025, si rileva che "Lo stimatore rappresenta che le recinzioni sono arretrate rispetto al confine a vantaggio della proprietà contigua, ma, altresì, rappresenta che tale divisione è avvenuta da meno di anni 20 e qualificabile nel 2017. Il GE sollecita il creditore, quale attore in surrogatoria, a prendere a tutela la proprietà da eventuale iniziative di usucapione dei proprietari confinanti".

### **Superfici**

Dall'elaborato peritale risulta:

- una superficie commerciale di mq. 83,3 mq.
- una superficie calpestabile: (escluso loggiati) Piano Terra 4,92 + Piano 1° 47,51 = 52,43 mq.
- una resede esclusiva al piano terra di 229 mq e due loggiati al piano primo di 76,61 mq.

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dall'elaborato peritale si rileva che:

- l'immobile è di remota costruzione, ante 67, è presente nelle foto aeree del 1954. Successivamente è stato oggetto di frazionamento con PE-2857-2009, successivamente una SCIA 1200-2014 per modifiche interne, successivamente una SCIA 1727-2017 per modifiche interne, successivamente SCIA 1427-2020 per modifiche esterne;
- l'immobile risulta conforme al titolo abilitativo;
- non sono state riscontrate difformità/abusi;
- è presente il certificato di agibilità/abitabilità.

### **Stato di occupazione e di manutenzione**

Dalle informazioni assunte dall'elaborato peritale si rileva che l'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di comodato gratuito (contratto 2024\_TZ6\_3X\_341 registrato a Prato in data 29/04/2024), ritenuto non opponibile alla procedura.

Dall'ultimo rendiconto del custode giudiziario del 04/02/2026 si rileva il buon stato di mantenimento dell'immobile da parte dell'occupante.

### **Oneri di natura condominiale e vincoli**

Dall'elaborato peritale si rileva che:

- Non sono stati trovati indizi relativamente alla presenza di un amministratore di condominio. Tuttavia, l'insieme delle unità immobiliari è un condominio di fatto con gli eventuali oneri relativi. All'appartamento si accede per mezzo di un'area esterna a comune con altra unità immobiliare e dalla quale si accede mediante un cancello carrabile al resede esclusivo. la medesima è soggetta alle norme di legge concernenti il condominio negli edifici ed è quindi soggetta alle varie servitù (passaggi di tubazione, servizi comuni, aggetti, vedute ecc.) costituite con la ristrutturazione del fabbricato e le successive vendite frazionate del medesimo;
- gli scarichi vanno sia a confluire in un impianto di fitodepurazione, che è posto all'interno del terreno di proprietà \*\*\*, sia al depuratore collocato nella piccola area a comune con il sottostante appartamento di proprietà \*\*\*. Si precisa che a tal fine il resede annesso alla unità immobiliare oggetto di vendita è pertanto gravato da servitù di passaggio tubazioni di scarico a favore dell'appartamento di proprietà \*\*\*.
- Non risultano diritti demaniali o usi civici.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. **Prezzo base** dell'immobile: **euro 169.000,00** (centosessantanovemila/00);  
**Offerta minima** che può essere formulata: **euro 126.750,00** (centoventiseimilasettecentocinquanta/00);  
**Deposito per cauzione**: in misura **non inferiore al 10%** del prezzo offerto;  
**Aumento minimo** per ogni offerta nel caso di gara: **euro 3.000,00** (tremila/00);
2. **Regime fiscale della vendita**: la vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data di vendita;
3. Le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., da intendersi integralmente richiamato, possono essere proposte entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;
4. La vendita avverrà alle seguenti **condizioni**:
- 4.1 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 4.2 **la vendita forzata non è soggetta** alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;
- 4.3 **l'immobile viene venduto libero da** iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);
- 4.4 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;
- 4.5 che 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;
- 4.6 **il deposito del saldo del prezzo** dovrà avvenire entro il termine di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 4.7 gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 4.8 che **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 (**normativa antiriciclaggio**);
- 4.9 **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 comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- 4.10 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. A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine. Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

4.11 il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di **finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari*". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4.12 il professionista delegato provvederà ad informare il giudice dell'esecuzione del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con **incameramento**

**della cauzione;**

- 4.13 la partecipazione alla vendita giudiziaria **non esonera** gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 4.14 per quanto non espressamente indicato si rinvia all'ordinanza di vendita, alla perizia (ed eventuali sue integrazioni) e relativi allegati - reperibili sui siti internet specializzati indicati nel presente avviso - nonché alle vigenti norme di legge;
- 4.15 tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con **modalità telematiche**, come di seguito indicato.

**FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DISCIPLINA DELLA VENDITA**

5. Gli interessati all'acquisto **dovranno trasmettere le offerte telematiche di acquisto entro le ore 10.00 di mercoledì 15 luglio 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 del gestore della vendita telematica;
6. 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 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 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;
7. 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;
8. 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 pec del Ministero della Giustizia [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;
9. **Non saranno accettate** offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;
10. 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;
11. **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 Ministero e conservate in modo segreto;
12. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;
13. **All'offerta telematica**, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, **dovranno essere necessariamente allegati:**
- 13.1 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;

- 13.2 ricevuta del pagamento della cauzione;
  - 13.3 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;
  - 13.4 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.
14. 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;
  15. **la cauzione** dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 54/2025"**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Prato alle seguenti coordinate bancarie **IT66T086732150000000928786** **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;
  16. ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**;
  17. **le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza 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**;
  18. 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);
  19. 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;
  20. 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**;
  21. **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche**;
  22. il professionista 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);

23. 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;
24. la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
25. 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 acquistare 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 e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

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;

26. **all'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari** (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);
27. 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**;
28. il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Per avere eventuali ulteriori informazioni, chiunque vi abbia interesse potrà rivolgersi ai seguenti soggetti incaricati:

- **Professionista delegato: Dott. Leonardo Castellan**, telefonicamente (0574/521139), tramite posta elettronica [l.castellan@sogecom-srl.it](mailto:l.castellan@sogecom-srl.it), oppure presso il proprio studio previo appuntamento (Via G. Ferraris 55 Prato);
- **Custode: Is.Ve.G. S.r.l.**, con sede in Prato, Via F.lli Giachetti 35, telefonicamente (0574/24123) oppure tramite posta elettronica [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it);
- **Gestore della Vendita telematica: Astalegale.net spa** che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

L'elaborato peritale, corredato dalle fotografie e dalle planimetrie, **sarà disponibile per la consultazione**, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", 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), tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app", tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it).

#### RIEPILOGO

Lotto: **Unico**  
 Tipo vendita: **senza incanto con modalità telematica sincrona**  
 Portale gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**  
 Data vendita: **16/07/2026 ore 10.00**  
 Termine presentazione offerte: **15/07/2026 ore 10.00**  
 Prezzo base: **euro 169.000,00**  
 Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: **euro 126.750,00**  
 Deposito per cauzione: **non inferiore al 10% del prezzo offerto**  
 Offerta in aumento: **euro 3.000,00**  
 Oneri tributari: **imposta di registro, ipotecaria, catastale**  
 Stato di occupazione: **occupato senza titolo opponibile**

Prato, 30/04/2026

Il professionista delegato  
Dott. Leonardo Castellan

