

TRIBUNALE DI PRATO**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****Avviso di vendita immobiliare ex art. 490 e 570 C.P.C.**

La sottoscritta, Avv. Eleonora Monciatti (C.F. MNCLNR81D68G999L), con studio in Prato, Via Frà Bartolomeo n. 38 (tel. 0574-1825123, email: avv.eleonora.monciatti@gmail.com, pec: eleonoramonciatti@pec.avvocati.prato.it) quale professionista delegato alla vendita ex art. 591/bis c.p.c. Nominato con ordinanza del 09/05/2024, notificata in data 13/05/2024, dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico Capanna (sostituito dalla Dott.ssa Elisabetta Donelli in data 03/09/2025), **nella procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 78/2022** (riunione del fascicolo di esecuzione R.E. n. 106/2023 con fascicolo di esecuzione R.E. n. 78/2022 disposta con provvedimento di scioglimento di riserva del G.E. del 31/01/2024)

AVVISA**LOTTO 2 – IMMOBILE “B” AL PIANO TERRA, VIA DI CASIGNO N. 20**

che il giorno **06 MAGGIO 2026 alle ore 12:00**, mediante collegamento telematico al portale www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **vendita senza incanto con modalità TELEMATICA SINCRONA** (quindi esclusivamente con modalità telematica) del bene immobile in calce descritto con le modalità e le condizioni qui di seguito specificate.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO 2 – IMMOBILE “B” AL PIANO TERRA**

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione che non ha un vero e proprio portoncino di ingresso ma una portafinestra a vetri e una persiana, è allo stato grezzo e privo di impianti posto al piano terra e facente parte di un più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso residenziale sito in frazione San Quirico del Comune di Vernio 59024 (PO), Via di Casigno n. 20. E' composto da due vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori e resede tergaie accessibile dal vano cucina, il tutto con accesso dalla pubblica via tramite modesto resede non delimitato. L'appartamento ha una altezza utile interna di mt. 2,62 circa. Il fabbricato è inserito in un comparto urbanistico residenziale periferico ma comunque limitrofo al centro storico cittadino. Si precisa che la planimetria e la visura catastale relativa a detto immobile riporta erroneamente il numero civico n. 24 e che il CTU ha presentato richiesta di Variazione Dati immobile in data 10/03/2025 al Catasto Agenzia Entrate di Prato numero identificativo 23597850 con la corretta indicazione del numero civico 20 (come di seguito indicato). La cucina ed il suo rivestimento sono state rimosse e non risulta essere presente un impianto o perlomeno gli

attacchi di quello idrico, e gas. Alcune ampie porzioni delle pareti interne dell'appartamento risultano essere stonacate, mentre il resto è intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiatura a tempera in cattivo stato di conservazione. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia ed è funzionante per quanto visibile, l'impianto idrico (del solo bagno) rispecchia le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione e non è dotato di certificazioni alle leggi vigenti. L'impianto di riscaldamento non è presente. La certificazione di cui L.46/90 (certificazione impiantistica) e la certificazione di cui alla L.10/91 (progetto impianto termico) nonché quella per l'impianto elettrico, non sono state comunque reperite e pertanto gli stessi nel rispetto delle normative vigenti, dovranno essere modificati e/o realizzati ex-novo e dotati di Dichiarazioni di Conformità degli impianti da parte di tecnico abilitato, per le quali può essere prudenzialmente indicata la spesa di forfettaria di Euro 2.500,00 (Duemilacinquecento/00). L'immobile nel suo complesso si trova in cattivo stato di manutenzione. Il resede frontistante "esclusivo" non è delimitato ed è in parte pavimentato con piastrello tipo "klinker", la restante porzione è asfaltata. Il resede tergale è "controterra" con pareti in laterizio e/o pietra intonacate e pavimentazione sempre allo stato grezzo, e presenta una porzione di circa un metro a sinistra della porta per chi dalla cucina accede allo stesso, coperta dal solaio del piano di calpestio del resede soprastante. Anch'esso è in cattivo stato di manutenzione e come tutto il resto dell'abitazione presenta un discreto quantitativo di materiale eterogeneo di scarto in esso abbarcato (es. legname, vecchi mobili rotti, ecc.).

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2 IMMOBILE "B" AL PIANO TERRA

Come riportato dal CTU nella perizia i beni sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del Comune di Vernio, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rappresentata nel seguente modo:

- Foglio 36, Particella 254, Subalterno 500, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 133,25 (l'appartamento)
- Foglio 36, Particella 529, ente urbano (il resede tergale)
- Foglio 36, Particella 526, ente urbano (il resede frontistrada)

I beni sopra descritti, dai dati che figurano nell'atto di pignoramento, risultano in giusto conto, intestati al debitore esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e non sono state riscontrate dal CTU difformità fra quanto indicato nel pignoramento e quanto accertato con il sopralluogo. In relazione all'immobile "B", come sopra detto e come indicato dal CTU nella perizia (pag. 28), è stato rilevato che nella visura catastale era indicato erroneamente il numero civico 24, ma in realtà il numero civico corretto è risultato il 20, come confermato dalla mappa toponomastica del Comune di Vernio. Per tale motivo è stata presentata, come sopra detto, all'Agenzia del Territorio apposita istanza a seguito della quale è stata rettificata la Visura Catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come rappresentato dal CTU nella propria perizia dalle ricerche esperite presso i preposti uffici Comunali e Regionali non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

E' presente il CDU rilasciato dal Comune di Vernio in data 28/04/2025, prot. n. 3147 del 29/04/2025.

SUPERFICI CONVENZIONALI

LOTTO 2 IMMOBILE "B" AL PIANO TERRA:

Ingresso-Dis. Mq. 5,71, Terra Cucina-Sogg. Mq. 14,62, Camera Mq. 12,08, Bagno-W.C. Mq. 3,60

TOTALE MQ. 36,01

PROVENIENZA E TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato, per la quota di ½ per successione come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Prato in data 15.12.2000, al numero 38, e per la quota di ½ a seguito di atto di Cessione presso il Notaio Avv. Giuseppe Antonio La Gamba del 07.05.2001 registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Prato in data 24.05.2001 al n.293.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come indicato dal CTU nella propria relazione tecnica, pag. 32, al momento del sopralluogo:

LOTTO 2 IMMOBILE "B" AL PIANO TERRA è risultato non abitato e quindi libero, in quanto era visibilmente ancora in buona parte allo stato grezzo e/o da rifinire, quindi in generale "non abitabile".

Si evidenzia che il custode, su richiesta del delegato alla vendita alla data del 06/02/2026, precisa che l'immobile è libero da persone e non da beni mobili e che lo stato dell'immobile è decisamente mediocre e necessita di ristrutturazione/manutenzione ordinaria e straordinaria.

CONFINI

LOTTO 2 IMMOBILE "B" AL PIANO TERRA:

Immobile "B" - L'Appartamento confina con: vano scala condominiale; proprietà di terzi privati, proprietà debitore esecutato; s.s.a. .

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

LOTTO 2 IMMOBILE "B" AL PIANO TERRA:

-Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge 26 giugno 1990 n.165, la costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che lo stesso successivamente non è stato oggetto di alcuna pratica e/o istanza edilizia che ne rappresentasse uno stato legittimo, inoltre non è stato reperito presso gli archivi del Comune di Vernio alcun Certificato di Abitabilità depositato. Pertanto il CTU ritiene che: 1) Sarà necessario depositare al Comune di Vernio apposita C.I.L.A. per il completamento di tutte le rifiniture dell'appartamento, quali intonacature e verniciature interne, e

ripristino di tutta la pavimentazione interna, compresa la modifica degli impianti idrico, termico e gas con particolare attenzione alla realizzazione del c.d. angolo cucina completo di tutti gli attacchi necessari il tutto ai sensi delle vigenti norme in materia impiantistica. Dovrà anche essere definito l'impianto termico, con termosifoni, caldaia e quant'altro ritenuto necessario. Per il deposito della C.I.L.A. è valutabile un costo complessivo comprensivo di spese tecniche valutabile in Euro 1.500,00 (millecinquecento/00), affinché resti agli atti del comune la rappresentazione dello stato attuale degli ambienti interni all'appartamento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato dal CTU nella relazione peritale, per il LOTTO 2 IMMOBILE "B", l'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Vernio classifica l'immobile nel seguente modo:

- *Sedimi Edificati*
- *Aree ricadenti all'interno dei centri abitati*
- *Zone territoriali Omogenee : Zone A*
- *Tessuti Urbani: AS – Ambiti Storici o Storicizzati*
- *Tipi Di Interventi : ri1 – Ristrutturazione Edilizia I*

Dalle informazioni reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio nella mappa che individua i beni culturali, architettonici e archeologici, e i beni paesaggistici del territorio comunale tutelati ai sensi del Dlgs.

42/2004, gli immobile oggetto di esecuzione ricadono nella zona:

- *AS – Ambiti Storici o Storicizzati Art.81 del RU*, che prevede le prescrizioni elencate dal CTU nell'elaborato peritale da pagina 33 a pagina 36 a cui si rimanda.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come indicato nella relazione peritale del CTU, non vi è esistenza di un Condominio legalmente costituito, pertanto non esistono oneri o vincoli di natura condominiale.

ASTA SINCRONA TELEMATICA

LOTTO 2 – IMMOBILE "B" AL PIANO TERRA, VIA DI CASIGNO N. 20

06 MAGGIO 2026 ORE 12:00

OFFERTE: entro le ore 12:00 del giorno 05 MAGGIO 2026

PREZZO BASE: Euro 12.375,00

OFFERTA MINIMA: Euro 9.281,25

DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo

OFFERTE IN AUMENTO: Euro 1.000,00

**VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO SULLA
BASE DELLE ALIQUOTE DI LEGGE SALVA DIVERSA
LIQUIDAZIONE DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE
ENTRATE**

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 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 le modalità telematiche come di seguito indicato.

- 1) La vendita avverrà per

LOTTO 2 – IMMOBILE “B” AL PIANO TERRA, VIA DI CASIGNO N. 20

- 2) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con **modalità telematica** le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e 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). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

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, www.spazioaste.it, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, 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 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'utente potrà inviare l'offerta ed i documenti allegati a detto indirizzo tramite l'apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata 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 in fase di generazione della stessa tramite il modulo ministeriale web a pena di inammissibilità ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "[Manuale Utente](#)" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, ai sensi dell'art 571, III comma c.p.c. 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 Ministero e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta di acquisto per la vendita telematica, dovrà contenere, (art.12 d.m 26.02.2015, n. 32):

- a. I dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- b. se l'offerente è minorenne, copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta che dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

* nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

*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.

*se è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido del codice fiscale del coniuge;

- c. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il lotto per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del referente della procedura;
- e. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f. 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;

- g. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non** potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- h. Dichiarazione inerente l'eventuale acquisto dell'immobile mediante ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tal caso 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 a "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari".
- i. Dichiarazione di aver preso visione del contenuto della relazione di stima, dei suoi allegati nonché dell'Avviso di Vendita e dell'ordinanza di vendita nonché degli eventuali provvedimenti integrativi dell'ordinanza di vendita.

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- i.i. 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 c.d. 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;
- i.ii. Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00. L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> - sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento).** In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xlm scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.
- i.iii. Ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale **"versamento cauzione proc. n. 78/2022"** eseguito sul conto corrente della procedura aperto come da ordinanza di vendita **presso Chianti Banca, Filiale di Prato Via Ferrucci n. 191 IBAN IT79T0867321500000000917979 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;
- i.iv. ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

i.v. 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 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste nel regolamento di cui al DM n. 32 del 26/02/2015.

i.vi. 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.

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, debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta e 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).

Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nelle ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15, dovrà essere rilasciata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

4) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni e 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 www.spazioaste.it), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si

svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

- 7) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita 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 26.2.2015, 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 effettuata con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato, con le seguenti modalità:

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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 (tre) minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso di vendita. 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) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

12) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni dal provvedimento di assegnazione ex art. 583 c.p.c., il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

13) 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*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

14) 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**);

15) 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**, come disciplinato nell'Ordinanza di

Vendita del G.E. Del 14/11/2023 è consentita, su autorizzazione del professionista delegato, esclusivamente la partecipazione solo **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esegutati;**

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

CONDIZIONI DI VENDITA

-L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

-La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

-Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

-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, con la precisazione che l'eventuale esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene 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).

- Si avverte 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. In particolare, ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato, **l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le**

modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

-L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché le spese dell'attività del professionista ed i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato dallo stesso aggiudicatario entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

-Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
- quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dalla aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza aver ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura). Si precisa che 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 – l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare necessaria a coprire tutte le ulteriori spese di procedura) sul conto della procedura.
- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine di 120 giorni, 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 resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n. 231. Si precisa che il decreto di trasferimento può essere pronunciato alla duplice condizione dell'avvenuto pagamento del prezzo e del verificato assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 comma quarto c.p.c. come introdotto dal D.lgs. n. 149/2022.

Nel caso che il creditore sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché

entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

Custode degli immobili: - Per prenotare una visita all'immobile in vendita dovrà essere effettuata una richiesta, tramite i portali di vendita, al custode giudiziario dell'intero compendio immobiliare pignorato nominato in data 09/06/2023, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VEG. S.R.L.) di Prato, (P.I. 04195700481) nella persona del legale rapp.te p.t., Dott. Pietro De Bernardi (C.F. DBRPTR69R27D612H), nato a Firenze il 27.10.1969, con sede in Firenze, Borgo degli Albizzi n. 26, recapiti cel. 377-3131585, tel. 0573-308256, tel. 0573-3571532, mail: pratoimmobiliari@isveg.it e mail: prenota.po@isveg.it tramite prenotazione mediante accesso al Portale Vendite Pubbliche (PVP).

Gestore della vendita telematica: **Assistenza – call center Astalegale.net** che provvede a mezzo del suo portale www.spazioaste.it ai seguenti recapiti 02-80030011 (per il cittadino), 02-80030012 (per il professionista) dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,30 - mail garaimmobiliare@astalegale.net e supportoaste.prato@astalegale.net

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, nello specifico sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - il presente avviso di vendita sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima e allegati, copia dell'ordinanza di vendita del 09/05/2024, copia dell'ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega del 05/02/2024, foto e planimetrie, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it, www.astegiudiziarie.it, un annuncio viene pubblicato anche tramite la campagna Social Media marketing e tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it e subito.it

Si prevede inoltre, sulla base della richiamata ordinanza integrativa del 05/02/2024, la pubblicazione ex art. 490 comma 3 c.p.c. tramite i servizi pubblicitari “*Vetrina permanente*” e “*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale e app*” offerti da Astalegale.net ed i servizi pubblicitari “*Rete Aste Real Estate*” e “*Vetrina Immobiliare Permanente*” offerti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato attraverso i siti www.astalegale.net o www.astetelematiche.it.

La presentazione dell'offerta, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia depositata dal Consulente tecnico d'ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di Vendita del G.E. del Tribunale di Prato del 09/05/2024 notificata in data 13/05/2024, dell'ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega del 05/02/2024, nonché nel presente avviso di vendita.

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, 10/02/2026

Il professionista Delegato alla Vendita

Avv. Eleonora Monciatti