TRIBUNALE DI PRATO - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott. Enrico Capanna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva R.G. n.78/2025 – lotto: UNICO

* * *

Il sottoscritto Avv. Silvia Batacchi con studio in Prato, via Arcivescovo Martini n. 6, (telefono 0574/31696, mail: silvia.batacchi@avvocati.prato.it professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con ordinanza notificata in data 17.03.2026 nella procedura esecutiva n. 78/2025 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il giorno **14 GENNAIO 2027** alle **ore 15,00** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto del procedimento è situato in Prato, via Pomeria n. 1/E ed è composto da: un negozio ad uso commerciale posto al piano terra , con accesso direttamente dalla pubblica via mediante più vetrine che garantiscono una buona visibilità all'immobile, composto da ampio locale destinato alla vendita, locale retro negozio, bagno con antibagno, piccolo soppalco e piattaforma elevabile che collega direttamente al piano inferiore; un locale magazzino di ampie dimensioni con servizio igienico, collegato direttamente al piano superiore con piattaforma elevabile oltre ad avere l'accesso da resede a comune che si diparte dalla via Baldinucci e sul quale insiste ex cabina elettrica in disuso, attualmente destinata a ripostiglio di proprietà esclusiva collegata internamente all'unità commerciale al piano terra. Si precisa che il resede e la relativa rampa con accesso dalla via Baldinucci tramite cancello carrabile, risulta essere a comune a tutte le unità immobiliari facenti parte della particella 4 e della particella 5 del foglio 63, come citato nelle planimetrie storiche presenti agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato, Servizi Catastali. Pertanto il diritto di uso e accesso al predetto resede spetta, in comune e pro indiviso, ai titolari delle unità immobiliari ricomprese nelle particelle 4 e 5 del medesimo foglio, oltre che al proprietario della particella 407 oggetto della presente procedura esecutiva.
L'edificio in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e, nel corso degli anni, è stato interessato da diversi interventi di modifica e adeguamento e si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra e un piano seminterrato. La struttura portante del fabbricato è realizzata in pilastri di acciaio e cemento armato (C.A.), la copertura è mista con travi principali e secondarie in legno e travetti in acciaio e piastre.
Il piano terra si presenta rifinito con pavimento in pvc e al piano seminterrato con pavimento industriale; gli infissi esterni risultano in alluminio e vetro e le porte interne in legno.
Le altezze interne sono: il negozio al piano terra/primo di h.3,90 mt; il magazzino al piano seminterrato di h.2,60 mt.
La superficie netta dell'intero negozio risulta di circa 242,13 mq, mentre quella del magazzino, escluso il resede coperto è di circa 270,79.

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

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, termico e igienico sanitario con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, wc). L'impianto di riscaldamento/condizionamento è a pompa di calore con distribuzione tubazione a vista mentre nei bagni è presente boiler per l'acqua calda.
Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti risulta buono in linea con l'epoca di costruzione.
La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, risarcimento e/o indennità, e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella relazione di consulenza tecnica redatta dalla Geometra Martina Branchetti**,** cui si fa riferimento per la più completa descrizione.
E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella predetta relazione e nella successiva integrazione alla relazione di stima redatta in data 17.06.2026 cui si rinvia.
Gli immobili sopra descritti risultano pignorati per l'intera quota di proprietà e si formerà un LOTTO UNICO poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti dati:

- negozio ad uso commerciale posto in Prato, via Pomeria n. 1/E posto al piano terra S1, foglio 63, particella 4 sub 507, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 273,00 mq, superficie catastale totale 271,00 mq, rendita catastale € 916,45; ai fini storico catastali l'immobile precedentemente era identificato sub. 506, 504 e 503.
- locale magazzino collegato direttamente al piano superiore con piattaforma elevabile posto in Prato Via Pomeria n. 1/E, piano T-1, foglio 63, particella 4 sub 510, categoria catastale C/1, classe 10, consistenza 170,00 mq, superficie catastale 245,00 mq, rendita catastale € 4.249,4; ai fini storico catastali l'immobile precedentemente era identificato sub. 508, 506, 504 e 503.

Intestatario della proprietà per la quota di 1/1:

- XXX XXX XXX di XXX XXX e C. , con sede legale in XXX Via XXX n. X, cod. fisc. XXX e P. IVA: XXX in persona del legale rappresentante pro-tempore XXX XXX nato a XXX il XXXX, cod. fisc. XXX, residente a XXX Via XXX n. X.
- Si precisa che il resede e la relativa rampa con accesso dalla via Baldinucci tramite cancello carrabile, risulta essere a comune a tutte le unità immobiliari facenti parte della particella 4 e della particella 5 del foglio 63, come citato nelle planimetrie storiche presenti agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato, Servizi Catastali. Pertanto il diritto di uso e accesso al predetto resede spetta, in comune e pro indiviso, ai titolari delle unità immobiliari ricomprese nelle particelle 4 e 5 del medesimo foglio, oltre che al proprietario della particella 407 oggetto della presente procedura esecutiva.

La planimetria catastale dell'immobile è stata presentata in data 03.02.2004 con protocollo n. PO0006654. Detta planimetria risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione

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

delle difformità dedotte nel successivo paragrafo.
Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Il compendio immobiliare ricade all'interno del UTOE 4c, zona omogenea B; più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nei "Tessuti urbani a funzione mista:TSM.2"; classificato in "E3" terzo grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale. Per approfondimenti si rimanda al Riepilogo Normativa allegato all'elaborato peritale redatto dalla Geometra Martina Branchetti ed ai relativi allegati.
Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Concessione edilizia in sanatoria del 17/12/1985 protocollo n° 47958 e n° d'ordine 1954, rilasciato in data 18/07/2005 e ritirato in data 04/08/2005; - Concessione edilizia in sanatoria del 31/05/2001 protocollo n° 35681 e n° d'ordine 3137 per la quale sono stati integralmente versati l'oblazione di Lire 5.000.000 nonché gli oneri accessori di Lire 7.589.180; - DIAE del 26/07/2001 P.G. 49470 PE 2186/2001, per frazionamento in due unità, successivamente sono state presentate le seguenti varianti: Variante art. 39 del 23/05/2002 P.G. 31520; Variante art. 39 del 25/11/2002 P.G. 72643; Variante art. 39 del 22/01/2003 P.G. 4453; Variante art. 39 del 22/07/2004 P.G. 48521; DIAE a variante del 03/06/2002 P.G. 34137 PE 1586/02; DIAE a variante del 09/04/2003 P.G. 23063 PE 846/02 per la quale è stata presentata : Variante art. 39 del 28/05/2003 P.G. 34139; DIAE del 10/09/2003 P.G. 54786 PE 2327/03 per frazionamento in due unità; Agibilità presentata in data 25/03/2004 protocollo n° 18561.
Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati emergono le seguenti difformità:

1) è presente un locale retrobottega che non risulta legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto tale porzione non risulta compresa tra le superfici legittimate dai titoli edilizi agli atti. La porzione si sviluppa in continuità con il negozio, sulla porzione di magazzino posta a quota inferiore appartenente alla stessa proprietà ma determina uno sconfinamento sia sotto il profilo volumetrico che funzionale;
2) il soppalco posto tra il piano terra e il piano primo presenta una superficie maggiore rispetto a quella indicata negli elaborati grafici assentiti;
3) nell'unità immobiliare adibita a magazzino lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla documentazione urbanistica in atti ad eccezione della demolizione della parete divisoria interna che ha determinato la configurazione di un unico vano.

In riferimento a quanto sopra, si fa presente che:

- in merito alle differenze di cui al punto 1) e considerato che l'esito di un eventuale sanatoria risulta incerto in quanto subordinato non solo alle valutazioni dell'Amministrazione comunale ma anche a quelle delll'Ufficio del Genio Civile, la suddetta superficie non è stata computata ai fini della superficie commerciale ;
- anche in merito alle differenze di cui al punto 2) la suddetta eccedenza non vien computata ai fini della superficie commerciale.

Si precisa che le circostanze di cui al punti 1) e 2) incidono negativamente sul valore di mercato dell'immobile in quanto l'eventuale regolarizzazione comporterebbe oneri e costi di entità significativa stimabili in circa € 20.000,00 oltre eventuali ulteriori somme che dovessero essere

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

richieste dagli enti competenti.
Trattasi comunque di illeciti eventualmente sanabili con deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa € 5.000,00 escluso ogni eventuale onere richiesto dalla pubblica amministrazione.
Poichè alcune di tali discordanze non risultano urbanisticamente legittimate, il Perito estimatore non ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale fino a quando lo stato dei luoghi non sarà regolarizzato attraverso la messa in pristino delle difformità ove possibile ovvero mediante il deposito di una pratica edilizia in sanatoria qualora ne ricorrano i presupposti, con un costo stimato in circa € 1.500,00.
Le unità risultano sprovviste di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare attualmente risulta occupata dal debitore per lo svolgimento della propria attività.
Non sono in essere contratti di locazione e/o similari opponibili alla procedura.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo base di **Euro 419,300 (quattrocentodiciannovemilatrecento)** che tiene conto delle riduzioni operate dal CTU.
L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base sopra indicato ridotto di ¼ pari alla somma di **€ 314,475** (trecentoquattordicimilaquattrocentosettantacinque).
Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.
In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in euro 5.000,00 (cinquemila/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E COMPENSO PER L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO (poste a carico dell'aggiudicatario)

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e del compenso per l'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, determinato a seguito di liquidazione del G.E. e tali oneri sono posti a carico dell'aggiudicatario da pagarsi in un termine **non superiore a 120 giorni**.
Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
L'offerente può indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
L'importo del saldo prezzo, degli oneri tributari e del compenso del professionista saranno

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

comunicati tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo tramite distinti assegni circolari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono eseguite dal Professionista Delegato Avv. Silvia Batacchi con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate **esclusivamente** 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

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 allegato all'offerta che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed 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.

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 della offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. 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_ xxxxxxxxxx.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 (v. *infra*).

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata

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

per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta **dovrà** contenere, **a pena di inefficacia**:

a) **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 C.p.c.;

Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è minorenne**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è un cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
  - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
  - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - 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 (art.12 co.4 DM 32/15);

b) **per le società**, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), il codice fiscale, l'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata), il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (aggiornata a non più di 10 giorni prima della presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

Inoltre (per le persone fisiche e le società):

χ) La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

δ) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nel presente 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.

ε) La ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (sedici/00). Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato, salvo il caso in cui l'offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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.

ϕ) La ricevuta di pagamento della cauzione.

γ) La scansione del documento d'identità in corso di validità ed il codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra-UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta.

η) La dichiarazione di residenza o elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta, per l'identificazione del soggetto offerente;

ι) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 120 giorni**). 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 bonifico o mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari".

φ) La 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.

Congiuntamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà presentare, ai sensi dell'art. 585 comma quarto cpc, **dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale previste per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al Giudice della Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n. 231.**

In tal senso, il decreto di trasferimento potrà 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 cpc.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di

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

quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

CAUZIONE

La cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "*versamento cauzioneproc. n. 7872025*"**) eseguito sul conto corrente della procedura acceso presso Chianti Banca Filiale di Prato IBAN **IT39S0867321500000000930752 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.
Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. sono irrevocabili e dovranno essere depositate esclusivamente con **modalità telematica**, secondo le disposizioni 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: si precisa che nessuna ricevuta di accettazione e consegna verrà rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta;
2) Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. **presentatore**, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. In relazione alla figura del "presentatore", previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).
3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un **tempo superiore a 120 giorni** (trattasi di termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass. Sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione;
4) il gestore della vendita 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. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;
5) **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche**;
6) lo stesso provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale 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,

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

la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario);

7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

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

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

a) 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 è 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 è 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

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 nel presente avviso (aumento minimo stabilito di € 5.000,00).

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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

10) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, 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;

11) all'esito della gara il delegato comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal delegato, che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

12) 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*", ossia i ***c.d. "spettatori***", il GE ha disposto che sono autorizzati esclusivamente alla partecipazione il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non esecutati;

13) qualora non possa provvedere a norma dell'art. 510 primo comma cpc, il professionista delegato a norma dell'art. 591 bis cpc, entro trenta giorni dal versamento del prezzo, provvede, secondo le direttive impartite dal Giudice della Esecuzione, alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la gradazione dei creditori che vi partecipano ed alla sua trasmissione al Giudice della Esecuzione. Il progetto di distribuzione parziale non può superare il novanta per cento della somma da ripartire.

Entro dieci giorni dal deposito del progetto, il Giudice della Esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato. Il professionista delegato firma innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.

14) Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alla normativa vigente.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c. 1 c.p.c.,

• Il presente avviso sarà pubblicato Portale delle Vendite Pubbliche (ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.);

Ai sensi dell'art. 490 c. 2 c.p.c.,

• L'ordinanza unitamente alla perizia di stima sarà pubblicata, a cura della società Astalegale.net Spa almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito ufficiale del

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

Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito www.astalegale.net;

Ai sensi dell'art. 490 c. 3 c.p.c.,

• L'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie, sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito www.astegiudiziarie.it. Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Social Media Marketing offerta da Astalegale.net, così come la "Vetrina Permanente" del bene oggetto della presente vendite, il Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app, in modalità sfogliabile, completo di immagini e di tutti gli ulteriori dettagli per completare l'annuncio di vendita e la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it offerti da AstaLegale.net e Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

Gli oneri di pubblicità sono posti a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, il quale provvederà al relativo versamento nei tempi e modi indicati dal Professionista delegato.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente. Di tale circostanza dovrà essere edotto il giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

CUSTODE DELL'IMMOBILE

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite (https://pvp.giustizia.it) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode designato nella persona dell'Is.Ve.G. Srl di Prato ai seguenti recapiti:

tel. 0573 3571525 **cell**: 3773131585

e-mail: prenota.po@isveg.it

ULTERIORI PRECISAZIONI

Viene fatto presente che:

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

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

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;

c) 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 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;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 e dall'integrazione dell'esperto);

e) il professionista delegato provvederà ad informare tempestivamente il perito ed il custode dell'avvenuta aggiudicazione affinchè gli stessi possano depositare istanza di liquidazione dei propri compensi e, quanto al custode affinchè possa verificare la sussistenza dei presupposti per chiedere ed eseguire l'ordine di liberazione.

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

h) assistenza gara telematica: help-desk Astalegale.net, attivo da lunedì al venerdì nei seguenti orari 9.00 – 13.00 e 14.00 – 18.00 al numero 848.780013 – mail gara immobiliare@astalegale.net;

i) il professionista delegato provvederà a comunicare, tramite PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita con l'invito, se interessati, a depositare la domanda di assegnazione per il caso che la stessa non abbia luogo ex art. 588 c.p.c. dieci giorni prima della vendita

l) il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese di attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2025 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonche le modalità di versamento delle somme residue

Prato, 05/09/2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Silvia Batacchi)

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