

La sottoscritta **ALICE GORI**, con studio in **Prato, Viale della Repubblica, 82** (Tel. 0573/556701 – e-mail: [studioalicegori@gmail.com](mailto:studioalicegori@gmail.com)) delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita, nel procedimento esecutivo **n. 98/2024+120/2024**

**AVVISA**

che il giorno **22 GENNAIO 2026, ALLE ORE 15.00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con Gara SINCRONA TELEMATICA** di quanto descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

<b>LOTTO DUE</b>	Prato - 59100 (PO), Via Filippo Strozzi n. 140 Unità immobiliare a destinazione civile abitazione e autorimessa
Prezzo base:	€ 90.000,00=
Offerta minima	€ 67.500,00=
Deposito cauzionale:	almeno il 10% del prezzo offerto
Offerte in aumento:	€ 3.000,00
Vendita soggetta ad imposta di registro proporzionale e ipo - catastali fisse	
Termine presentazione offerte: 21 GENNAIO 2026 ORE 12.00	

1) La vendita riguarda **ESCLUSIVAMENTE** il lotto DUE

2) **DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 2 – Compendio Immobiliare Prato, Via Filippo Strozzi n. 140**

**Descrizione del compendio immobiliare**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, accessibile da vano scala a comune, posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi nel Comune di Prato (PO), raggiungibile da corte a comune prospiciente la stessa via Filippo Strozzi.

L'appartamento, con altezza interna pari a ca. 2,70 m, risulta internamente così composto: soggiorno ed angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e piccolo terrazzo che si affaccia sulla corte condominiale.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati. Le pavimentazioni dell'appartamento e del terrazzo sono in gres. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura, sono rivestite con mattonelle ceramiche. Porte interne e infissi sono in legno. Il portone di ingresso è blindato. I sistemi di oscuramento degli infissi, sono costituiti da avvolgibili in PVC.

Il sistema di riscaldamento e l'apporto di acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia posta sul terrazzo. I terminali di riscaldamento sono in alluminio.

#### Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa

Piena proprietà di autorimessa, situata al piano interrato dell'edificio condominiale, accessibile da bandone prospiciente l'area di manovra condominiale.

Il piano interrato dove è sita l'autorimessa, è accessibile ai pedoni dai vani scala condominiali e nello specifico dal vano scala individuato dal civico 140 di via Filippo Strozzi, mentre agli automezzi da rampa condominiale individuata dal civico 134/3 di via Strozzi, raggiungibile attraverso un sottopasso.

L'intera pavimentazione del piano interrato dell'edificio condominiale e dell'autorimessa è in cemento industriale. Le pareti del garage sono intonacate mentre il soffitto è a lastre in cls a vista.

#### Descrizione dei posti auto per disabili

Proprietà della quota indivisa di 1/113 di n. 4 posti auto, siti al piano interrato, accessibili direttamente dalle corsie e aree di manovra, che sono individuati nelle concessioni per la costruzione del complesso immobiliare come posti per disabili, di fatto ad uso condominiale.

#### Descrizione dell'edificio condominiale

La struttura dell'edificio, di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte, è composta da un telaio di pilastri e travi in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate. La copertura è piana finita con guaina impermeabilizzante.

Il vano scala individuato dal civico 140 di via Strozzi, risulta provvisto di ascensore condominiale.

#### Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate dalla CTU Arch. Tiradritti presso l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Prato, l'edificio condominiale, di cui i beni oggetto di esecuzione fanno parte, risulta edificato e modificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia relativa alla demolizione di capannoni esistenti e realizzazione di edifici per civile abitazione, uffici e negozi, prot. n. 61404 del 21/11/1995 Busta n. 656/95, rilasciata in data 09/07/1999;
- Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 33635 del 24/05/2001 Busta n. 1370/2001, rilasciata in data 24/12/2001;
- Variante in corso d'opera art. 39 del R.E. prot. n. 44283 del 11/07/2002;
- Deposito Certificato di Abitabilità prot. n. 73614 del 28/11/2002.
- Attestato di certificazione energetica prot. n. 110208 del 30/09/2013, Busta: ACE-1531-2013.

**Ai fini della determinazione della conformità urbanistica-edilizia e dello Stato Legittimo dei beni oggetto di esecuzione**, si riportano le difformità rilevate all'appartamento, eseguite in corso

d'opera alla Concessione Edilizia prot. n. 61404 del 21/11/1995 e successiva Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 33635 del 24/05/2001, che non determinano violazione edilizia, poiché costituiscono tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. 380/01, ed in particolare: internamente all'unità immobiliare a destinazione civile abitazione lievi spostamenti di murature interne e variazione della superficie. Il tutto rientrante nel parametro del 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Relativamente all'autorimessa bisogna evidenziare che l'altezza è minore rispetto a quella indicata dalla legittimità urbanistica e precisamente è 2.50m e non 2.80m come riportato nei grafici della legittimità.

I posti auto per disabili, risultano conformi.

Tenuto conto di quanto sopra rilevato, **la CTU arch. Tiradritti ha quantificato i costi relativi per ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dei beni oggetto di esecuzione del LOTTO 2.**

Rilevato che l'altezza ridotta dell'autorimessa è una difformità eseguita in corso d'opera alla Concessione Edilizia prot. n. 61404 del 21/11/1995 e successiva Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 33635 del 24/05/2001, ai fini di ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile, risulta necessario presentare S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 bis comma 1 del D.P.R. 380/01 (modificato con il DL 69/2024). La variazione risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Stima dei costi per la sanatoria: euro 2.586,00.

Ai fini del corretto esito della presente procedura, relativamente ai posti auto per disabili per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113, dovrà essere presentata istanza/voltura presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Prato per la correzione dell'intestazione con l'inserimento del nominativo dell'esecutato.

Totale stima dei costi per presentazione istanza = 886,00 €.

A conclusione di quanto sopra esposto, gli immobili all'attualità risultano commerciabili anche se non completamente conformi a livello urbanistico-edilizio.

#### Occupazione

L'autorimessa posta al piano interrato non risulta locata, mentre l'appartamento è affittato come risulta dal contratto di locazione stipulato il 29/05/2023 – contratto 2023\_TZ6\_3T\_3738. Il contratto di locazione per l'appartamento completamente arredato, al prezzo di euro 650,00 al mese, veniva stipulato per 12 mesi dal 1° giugno 2023 al 1° giugno 2024, con tacito rinnovo per l'anno

successivo, quindi in corso di validità fino al 1° giugno 2025. Il Contratto è stato disdetto da parte dell'IS.Ve.G. srl.

In fase di sopralluogo, il custode giudiziario ha intimato il pagamento dei canoni di locazione, a partire dal mese di marzo, all'istituto IS.VE.G. Il canone di locazione risulta congruo con i valori del 2° semestre del 2024 delle Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per Civili Abitazioni, in zona C8 - Zona semicentrale Ovest: Piazza Macelli – Soccorso – Il Pino – Porta Pistoiese – Chiesanuova – Borgonuovo – San Paolo e con i valori medi di mercato che oscillano tra gli 8€ e i 10€ al mq al mese. Considerando che l'abitazione è di 50 mq e che risulta arredata, il canone è congruo.

Per quanto riguarda l'autorimessa, essa è occupata da molti beni mobili, quali attrezzi e materiale edile. L'Is.Ve.G. ha acquisito dei preventivi per lo smaltimento dei suddetti materiali, in quanto a causa della loro presenza il Condominio ha ricevuto dal Comando dei Vigili del Fuoco la comunicazione di divieto di accesso alle autorimesse ed è pertanto necessario rimuoverli. Il GE ha autorizzato lo smaltimento al momento del trasferimento del bene, salvo dispensa aggiudicatario, con oneri a carico della Procedura.

#### Pesi, vincoli ed oneri

Non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici, gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

Sui beni pignorati non insistono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Le spese di **natura condominiale** ordinarie e straordinarie, relativa alle unità oggetto della presente, deliberate sono le seguenti:

- Spese annue fisse riferite alla gestione dell'anno 2024, pari ad euro 1.144,20;
- Spese straordinarie deliberate nell'anno 2024, relative al rifacimento del lastrico solare del complesso immobiliare, la cui quota ammonta ad euro 591,16;

La somma delle spese ordinarie e straordinarie non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta ad euro 3.153,68 (date dalla somma delle ultime 4 rate dell'esercizio 2023 di euro 186,60, dalle 6 rate dell'esercizio 2024 di euro 190,70, dalle prime 2 rate dell'esercizio 2025 di euro 190,70, oltre la quota delle spese straordinarie relative al civico 140 dell'anno 2023 di euro 290,52 e la quota delle spese straordinarie relative al civico 138/140 dell'anno 2024 di euro 591,16).

#### Destinazione urbanistica

L'attuale destinazione d'uso dei beni oggetto di esecuzione risulta:

- *UTOE: 4a;*
- *Disciplina dei suoli: urbano;*
- *Zone omogenee: B;*
- *Paesaggi urbani: TR.3.*

#### Identificazione catastale

Al N.C.E.U. del Comune di Prato i beni oggetto di esecuzione del presente lotto, risultano così censiti:

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in via Filippo Strozzi n.c. 140, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq, escluso aree scoperte 48 mq, rendita euro 340,86;
- unità immobiliare a destinazione autorimessa posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita euro 117,13;
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 93,84, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 – non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome dell'esecutato;
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 29 mq, rendita euro 118,32, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome dell'esecutato;
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 102,00, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113- non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome dell'esecutato;
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 93,84, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113- non risulta la giusta intestazione



poiché non presente il nome dell'esecutato;

- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita euro 81,60, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome dell'esecutato.

#### Formalità che gravano sul bene – lotto 2

Le seguenti formalità che gravano il bene saranno cancellate a cura della Procedura.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 6 agosto 2014, repertorio n. 3407/1, dell'importo di euro 10.000,00, di cui euro 7.178,75 in linea capitale, iscritta a Prato in data 21 novembre 2014 al n. 9867 R.G. ed al n. 1507 di R.P., sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256 e 68.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 11 gennaio 2018, repertorio n. 4110/2017, dell'importo di euro 7.000,00, di cui euro 3.305,83 in linea capitale, iscritta a Prato in data 6 dicembre 2018 al n. 14391 R.G. ed al n. 2702 di R.P., sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 13 febbraio 2019, repertorio n. 314/2019, dell'importo di euro 5.000,00, di cui euro 1.875,72 in linea capitale, iscritta a Prato in data 5 marzo 2019 al n. 2900 R.G. ed al n. 511 di R.P., sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 13 febbraio 2019, repertorio n. 315/2019, dell'importo di euro 5.000,00, di cui euro 2.000,00 in linea capitale, iscritta a Prato in data 5 marzo 2019 al n. 2901 R.G. ed al n. 512 di R.P., sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256;
- Ipoteca giudiziale derivante da verbale di separazione omologato emessa dal Tribunale di Prato in data 6 febbraio 2019, repertorio n. 886, dell'importo di euro 25.000,00, iscritta a Prato il 21 marzo 2022 al n. 3351 R.G. ed al n. 662 R.P., sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256 e 68.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 29 novembre 2013, repertorio n. 5460/2013, dell'importo di euro 8.000,00, di cui euro 4.870,45 in linea capitale, iscritta a Prato in data 15 febbraio 2023 al n. 1677 R.G. ed al n. 285 di R.P., sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256 e 68.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Prato in data 20 dicembre 2024 al n. 13843 R.G. ed al n. 9979 di R.P., emesso da UNEP presso Tribunale di Prato in data 11 novembre 2024, repertorio n. 2759, sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256, 68,95,96,100,107 e 111.

Non vi sono formalità pregiudizievoli che non saranno cancellate a cura dalla Procedura.

### 3) VALORE DEL LOTTO

Valore del lotto DUE ex art. 568 c.p.c.: € 90.000,00= (Euro novantamila /00);

### 4) MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate **esclusivamente entro le ORE 12:00 del giorno 21 GENNAIO 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 **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (Portale di Astalegale.net Spa).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) alla pec del Ministero [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).

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 raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_ xxxxxxxxx.Zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dal collegamento ricevuto via e-mail), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. In altre parole, L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi passo 6 del Manuale Utente).

**Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.**

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

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta 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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.**

Si ricorda che **le offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c.

a) dovranno essere depositate con modalità telematica e devono contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

b) l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto (il 25%) al prezzo stabilito al punto 3. L'offerta minima è pertanto pari a:

**Lotto DUE: € 67.500,00= (euro sessantasettemilacinquecento/00).**

c) l'offerta deve contenere il **termine di pagamento del saldo prezzo** e degli oneri tributari, che **non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni a pena di inefficacia** (il termine è **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 delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

d) 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, **debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte 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);

e) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, con espressa attribuzione della facoltà di eseguire rilanci in sede di gara telematica.**

f) **all'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:**

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale 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 di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia 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;

- 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;

- ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;
- ricevuta del pagamento della cauzione;
- 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;
- la dichiarazione, anche in carta semplice, sottoscritta dall'offerente, di aver preso visione della perizia di stima e del bando di vendita, nonché la dichiarazione dello stato civile ed il regime patrimoniale, in caso di offerente coniugato. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, anche tutti i dati anagrafici del coniuge.

#### **Attenzione**

1. 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.
2. La cauzione dovrà essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto** e dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione proc. N. 98/2024”**) eseguito sul conto corrente intestato a “Tribunale di Prato” presso ChiantiBanca Credito Coop. - IBAN: IT 70 P 08673 21500 000000925031 **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 anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.  
  
Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, il professionista delegato è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta.
- 5) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché del compenso del delegato, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, determinato a seguito di liquidazione del G.E. e posto a carico dell'aggiudicatario, nonché degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il relativo importo sarà comunicato dal delegato entro i 20 giorni successivi all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 6) 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'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007 n. 231;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), gli oneri tributari e le spese, dovranno essere versati **entro il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (**termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass. Sez. III, n. 26815/2022**), ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con la modalità che sarà indicata dal professionista delegato;

8) ove 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'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 costituendosi nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, unitamente al verbale dell'udienza di vendita o comunque ad una relazione da cui emergano le generalità ed il domicilio eletto dall'aggiudicatario) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento

della cauzione;

10) **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; l'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste:**

**LOTTO DUE il giorno 22 GENNAIO 2026 alle ore 15.00.**

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

11) 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;

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

12) **la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base 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 ad Euro 3.000,00 (Euro tremila/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.

13) All'esito della gara il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

14) 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**.

15) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

16) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. Att. C.p.c. ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione.

17) Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, da specificare nell'offerta**, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto di credito mutuante al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari**. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ult. Co. 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio 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.*

\*\*\*\*\*

- La vendita sarà soggetta ad Iva ed imposte ipotecarie e catastali, previste dalla normativa vigente al momento della vendita, a carico dell'aggiudicatario.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... data ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art.61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva *ex lege* imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

- 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 e fermo il disposto dell'art. 2922 codice civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive il tutto così come meglio descritto nella Consulenza estimativa.
- 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.
- 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 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.

- **Stato di occupazione.**

**Il Lotto Due è occupato da terzi senza titolo.** La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato, il delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita quanto segue: *"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 tale caso verranno poste a carico della procedura"*;

- E' stata verificato dal CTU Arch. Paola Tiradritti che non risulta presente L'A.P.E..

- **Oneri Condominiali:**

Lotto DUE

Spese annue fisse riferite alla gestione dell'anno 2024, pari ad euro 1.144,20;

Spese straordinarie deliberate nell'anno 2024, relative al rifacimento del lastrico solare del complesso immobiliare, la cui quota ammonta ad euro 591,16;

La somma delle spese ordinarie e straordinarie non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta ad euro 3.153,68

- 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 Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- **Pubblicità:** la perizia di stima, le fotografie e le planimetrie saranno pubblicati, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata *"Portale delle vendite pubbliche"* almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E..

Inoltre, a cura della società Astalegale.net Spa, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia di stima, le fotografie e la planimetria saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012.

Un annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”.

Infine, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l’ordinanza, l’avviso di vendita, la perizia di stima, le fotografie e la planimetria saranno pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009 ed un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it).

- Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Tel. 0573/556701– e-mail: [studioalicegori@gmail.com](mailto:studioalicegori@gmail.com).

- Il custode dell’immobile è l’Is.Ve.G. di Prato, a cui è necessario rivolgersi per la visita dei beni ai seguenti contatti:

**Tel: 05733571525 e Cell: 377/3131585 oppure all’indirizzo email: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it).**

**La richiesta di visita dell’immobile può essere effettuata tramite apposita funzione prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando la Procedura Esecutiva di interesse.**

- Il professionista delegato effettuerà, presso il proprio studio con modalità telematiche, tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute o in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell’esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’esecuzione.
- Per quanto non espressamente richiamato, si fa riferimento alle vigenti norme di legge.

Prato, 3 Novembre 2025

Il professionista delegato

Dott. Alice Gori

