



GIOVANNELLI MASI  
CECONI & ASSOCIATI

Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

## TRIBUNALE DI PRATO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.g.e. n.° 82/2025

Giudice dell'esecuzione Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Avv. Marco Verrini

\*\*\*\*\*

### Avviso di vendita ex artt. 490 e 570 c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Marco Verrini** del Foro di Prato, nominato ex art. 591-bis c.p.c. professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita relative **alla procedura esecutiva immobiliare R.g.e. n.° 82/2025**, giusta Ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, in data 07.07.2026.

### AVVISA

che **nei giorni 17 dicembre 2026 e 18 dicembre 2026** procederà – agli orari e secondo le modalità e condizioni specificate nel testo del presente avviso – ad esperimenti di **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona**, tramite il portale **www.spazioaste.it**, dei beni immobili oggetto di esecuzione nell'emarginata procedura, come ivi identificati quali Lotti da 1 a 14 e di seguito meglio rappresentati e descritti.

### DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

#### ➤ **Descrizione del compendio immobiliare ed informazioni comuni a tutti i lotti.**

Oggetto dell'emarginata esecuzione – come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura - è un complesso immobiliare ad uso industriale interamente di proprietà dell'esecutata, costituito da una vecchia ed estesa fabbrica con annesse aree scoperte di pertinenza, ubicato in Prato in via di Gello 21 angolo via del Malfante e via del Girasole.

Tale complesso è composto da più capannoni fra loro collegati, a cui si accede da Via di Gello per tramite di un portale in cemento armato coperto da una pensilina ed un piazzale comune di forma rettangolare in cui – tra le altre - è presente un alto serbatoio dell'acqua



**Avv. Marco Verrini**

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

sorretto da una struttura in ferro tirantato (che non è dato sapere se ancora funzionante al suo originario scopo).

Il compendio in questione, anche ai fini della presente esecuzione, risulta già suddiviso in undici unità autonome, alle quali si aggiungono tre ulteriori lotti riguardanti rispettivamente l'ex locale portineria, le cabine elettriche (queste due in quanto censite al Catasto Fabbricati) ed un appezzamento di terreno staccato dal fabbricato.

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato, ampliato o modificato per una parte nel periodo dall'anno 1954 all'anno 1960 (licenze edilizie P.G. 6569/1954, 18953/1956, 4283/1957, 589/1958 e 14513/1960) e successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia P.G. 26537 del 02/11/1968 (busta ST-1601- 1968) per opere di restauro;
- P.G. 17327 del 30/07/1973 (busta ST-694-1973) per ampliamento e variante P.G. 10236 del 15/05/1974 (busta ST-478-1974);
- P.G. 5660 del 21/03/1977 (busta ST-212-1977) per parziale sopraelevazione di cui alle precedenti buste 694/1973 e 478/1974;
- P.G. 14322 del 24/06/1982 (busta ST-473-1982) per installazione di montacarichi;
- in data 26/09/1986 P.G. 7260 (busta C85-24248-1986) veniva presentata domanda di condono edilizio a seguito della quale veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 01/09/1997 ritirata il 02/07/1998;
- Busta ST-1371-1991 per realizzazione di vano montacarichi con successiva variante P.G. 10411 del 03/03/1992 (busta 03-1204-1992)
- P.G. 29499 del 29/06/1994 (art.26-29499-1994) articolo 26 legge 47/85 per modifiche interne;
- P.G. 8438 del 12/02/1996 (busa ON-1233-1996) Diae per apertura esterna e scala esterna di sicurezza;
- P.G. 72147 del 14/10/1997 (busta ON-1676-1997) per realizzazione di servizi igienici interni;
- P.G. 21580 del 08/04/2002 (busta PE-951-2002) per realizzazione uffici interni;
- in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010) veniva presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria per frazionamento dell'immobile industriale in più unità, rilasciata in data 30/08/2011 e ritirata il 05/09/2011;



**Avv. Marco Verrini**

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- in data 13/10/2011 con P.G. 119283 (busta ABAG-321-2011) veniva depositato certificato di agibilità a seguito del quale in data 06/02/2012 con P.G. 17466 veniva provveduto alle integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente a tali atti, risultano presentate varie pratiche, in parte dalla proprietà ed in parte a nome delle conduttrici delle varie unità, come meglio richiamate/indicate nelle descrizioni dei singoli lotti oggetto di vendita.

Nell'estratto della mappa catastale è rappresentata una situazione che – come meglio descritta nella perizia di stima agli atti della procedura - non rispecchia l'attuale stato dei luoghi e precisamente:

- l'area scoperta in angolo fra via di Gello e via del Malfante ha una diversa sagoma ed ingombro a seguito delle modifiche stradali eseguite nel tempo; risulta anche essere presente un piccolo fabbricato (particella 224) fra l'altro non più esistente la cui area di sedime è intestata ad altra proprietà; anche l'area a destra del portale d'ingresso è occupata da un marciapiede e da un parcheggio di uso pubblico;

- al Catasto Fabbricati anche l'elaborato planimetrico (redatto nell'anno 2023) fornisce una rappresentazione dell'angolo fra le due strade non corrispondente;

- nell'estratto del foglio di mappa 74 è presente la particella 998 che al Catasto Terreni del Comune di Prato risulta individuata come fabbricato urbano da accertare, senza reddito. Tale particella in realtà individua l'area posta nella parte tergale del complesso immobiliare, opposta a via di Gello, che attesta su via del Girasole (questa ultima con piccolo errore nella sua parte finale), ma che al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico è ricompresa nella particella 19 sub 513, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni del complesso immobiliare e comprendente anche le aree scoperte laterali, i piazzali interni, parte dell'area antistante l'ingresso su via di Gello compreso il piccolo parcheggio ad uso pubblico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nell'elaborato planimetrico sono individuati sul foglio di mappa 74, quali beni comuni non censibili, le particelle:

- 19 sub 513 (piazzale e zone a verde) a comune di tutti i subalterni 500, 501, 502, 503, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515 e 516 del foglio di mappa 74;

- 19 sub 514 (serbatoio acqua) a comune di tutti i subalterni 500, 501, 502, 503, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515 e 516 del foglio di mappa 74.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Sopra il serbatoio aereo dell'acqua risultano posizionate delle antenne di un gestore della telefonia, di cui non sono stati reperiti contratti e/o trascrizioni.

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Prato risulta quanto segue:

- il complesso immobiliare è individuato con la sigla PT\_21 (complessi produttivi di valore tipologico), con la sigla AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) ed in parte a viabilità esistente;
- l'area tergaie compresa fra il retro del complesso e via del Girasole (particella 998), oggi destinata ad orti e che sarebbe pertinenziale al complesso immobiliare, è contraddistinta con la sigla V1-verde con alto indice di naturalità ed in parte a viabilità esistente;
- l'area compresa fra via del Malfante e via del Girasole (particella 1216) ricade in viabilità esistente.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sull'immobile né sulle singole unità; il fabbricato con annessa area comune ricade nella fascia di rispetto dei pozzi, come individuata nel Piano Operativo del Comune di Prato.

Si precisa che nel Piano Strutturale del Comune di Prato il fabbricato in questione è descritto nella Scheda n.21 – Edificio produttivo tipologico – ex Lanificio Intes ed individuato quale Edificato storicizzato.

Quanto sopra esposto risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Prato, in data 12/01/2026 con il numero 4 e prodotto agli atti della procedura.

Il complesso immobiliare e l'area esterna non sono soggetti a diritti demaniali o usi civici.

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n.192 del 19/08/2005 e successivo n.311/2006, D.L. n.63 del 21/06/2013, L.R. Toscana n.39/2005 e loro successive modifiche, **non sono stato reperiti Attestati di Prestazione Energetica** per nessuna delle unità oggetto di vendita.

Oneri condominiali:

Allo stato non sono previste spese condominiali, né una regolamentazione delle spese a comune, in quanto tutti i lotti oggetto di vendita costituiscono porzioni di un fabbricato interamente di proprietà della parte esecutata.

Per effetto della vendita oggetto del presente avviso verrebbe a configurarsi una comunione sulle aree a comune tra gli aggiudicatari delle singole unità immobiliari, con



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

conseguente necessità di regolamentare la gestione e manutenzione di tali aree e dei relativi impianti (aree scoperte di pertinenza, portale d'ingresso, serbatoio acqua, impianto incendio, fognature etc) e se del caso di costituire condominio, con predisposizione delle tabelle millesimali per la suddivisione dei costi di gestione e manutenzione.

Allo stato, per quanto riguarda la vigente normativa antincendio, è stata rilevata dai Vigili del Fuoco la necessità di adeguare l'impianto antincendio (sia generale che ad uso delle singole unità immobiliari), con un preventivo di spesa ipotizzato dall'esecutata pari a circa € 150.000,00 complessivi.

Formalità non cancellabili:

In aggiunta alle trascrizioni e/o vincoli pregiudizievoli cancellabili a seguito del trasferimento dei singoli lotti a cura e spese della procedura, **risultano ulteriori trascrizioni che non saranno cancellate con i decreti di trasferimento.**

Più precisamente, come da ispezioni ipotecarie agli atti della procedura, risultano in essere sui beni immobili costituenti i lotti della presente esecuzione anche le seguenti formalità che non potranno essere cancellate:

- trascrizione R.P. n. 4675 del 21/07/2015 e R.G. n.7069 di atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645-ter c.c., con previsione di un termine di durata di dieci anni, ormai interamente decorso. Tale trascrizione non sarà cancellata, ma preme evidenziare come il decorso di tale termine renda la trascrizione sostanzialmente priva di efficacia e conseguentemente non opponibile alla procedura;

- trascrizione R.P. n.420 del 20/01/2021 e R.G. n.600 di domanda giudiziale Tribunale di Prato del 26/06/2020 rep.n.2245 per revoca atti soggetti a trascrizione per dichiarare l'inefficacia dell'atto di costituzione del vincolo di destinazione ex art.2645 ter c.c.. Anche tale trascrizione risulta di fatto priva di efficacia ed improduttiva di effetti nei confronti degli eventuali aggiudicatari, considerato che il Tribunale di Prato nel giudizio R.g. n.° 1504/2020 ha dichiarato - giusta Sentenza n.102/2022 pubblicata il 18/02/2022 (repert. n.81/2022 del 19/02/2022) e passata in giudicato - la domanda di revocatoria inammissibile.

Ad ogni modo, il professionista delegato **invita i soggetti interessati all'aggiudicazione a voler valutare possibili effetti di tali trascrizioni con l'ausilio di professionista di**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**propria fiducia**, fermo comunque il diritto all'eventuale ripetizione del prezzo di aggiudicazione ex art. 2921 c.c.

A scanso di equivoci, **le indicazioni ed informazioni contenute nel presente paragrafo devono intendersi riferite e comuni a tutti i Lotti oggetto di vendita**, come di seguito meglio singolarmente rappresentati e descritti.

➤ **LOTTO 1 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 9:30).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 1**.

Il bene in questione è il primo immobile sul lato sinistro per chi entra da Via di Gello nel piazzale comune, si sviluppa interamente al piano terreno e comprende una tettoia frontale in ferro chiusa su tre lati ed il capannone in muratura ed è composto al suo interno da un grande locale in parte occupato da servizi igienici, uffici e locali tecnici.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie commerciale pari a circa mq 777**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 500, categoria D/7**, rendita € 3.396,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Attività Libera per opere interne in data 17/01/2014 P.G. 7869 (busta PE-90-2014) con comunicazione fine lavori del 06/03/2014 P.G. 31991;
- Attività Libera per modifiche interne in data 12/06/2015 P.G. 86984 (busta PE-1523-2015) con comunicazione fine lavori del 29/06/2015 P.G.95933;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria per opere interne in data 24/10/2017 P.G. 186418 (busta PE-2998-2017) poi negata con comunicazione del 18/01/2018;
- P.G. 58314 del 28/03/2018 (busta PE-867-2018) per sanzione pecuniaria art.136 L.R. Toscana 65/014 per realizzazione di locali interni e modifica infissi;



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- Cila per modifiche interne in data 19/02/2019 P.G. 31700 (busta PE-467-2019) con comunicazione fine lavori del 08/04/2019 P.G. 64072;

- Cila per opere interne in data 19/07/2023 P.G. 160762 (busta PE-2468-2023).

Rispetto alle pratiche sopra elencate ed all'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) non si notano apprezzabili modifiche.

**La destinazione indicata nei grafici di sanatoria è laboratorio artigianale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale risulta che sono presenti delle modifiche alle dimensioni e divisioni dei locali posti sul lato destro anteriore. Per la regolarizzazione sarà necessario presentare la planimetria catastale a variazione ai fini di un nuovo accatastamento per un costo ipotizzato – e già detratto dal valore dell'unità immobiliare – di circa € 2.000,00.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 21/10/2021 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2021\_TZ6\_3T\_6502), con prima scadenza al 31/10/2027 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 12.382,19 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta per la seconda scadenza contrattuale.

Formalità non cancellabili:

In aggiunta alle trascrizioni e/o vincoli pregiudizievoli cancellabili a seguito del trasferimento dei singoli lotti a cura e spese della procedura, nonché delle formalità non cancellabili descritte nelle informazioni comuni a tutti i lotti, **risulta in riferimento al presente Lotto** trascrizione del 18.05.2017 di sequestro preventivo in favore di Amministrazione Finanziaria dello Stato a cui consegue annotazione di revocazione del successivo 29.11.2017. Tale annotazione rende la trascrizione non opponibile alla procedura ed al possibile aggiudicatario, consente la trascrizione dell'eventuale decreto di trasferimento, ma è formalità differente dalla cancellazione, ragione per cui la trascrizione rimarrà formalmente presente.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale** – già dedotti i costi per nuovo accatastamento – **pari a complessivi € 464.200,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 2 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 11:00).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 2.**

Il bene in questione è il secondo immobile sul lato sinistro per chi entra da Via di Gello nel piazzale comune, è composto da un unico piano terra, comprendente due porzioni fra loro unite, con al suo interno un grande locale, in parte occupato da gruppo servizi igienici, ufficio e locale tecnico.

La consistenza sopra descritta ha un'estensione di **superficie interna netta pari a circa mq 924**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19 **sub. 501, categoria D/7**, rendita € 5.220,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Attività Libera per modifica porta esterna in data 12/03/2013 P.G. 30708 (busta PE-598-2013) con comunicazione fine lavori del 08/04/2013 P.G. 41326;
- Scia in sanatoria per modifiche interne ed esterne in data 26/07/2023 P.G. 167872 (busta PE-2572-2023) ed archiviata in data 18/08/2023.

Da un raffronto fra lo stato attuale di tale unità e la Scia in sanatoria sopra menzionata non si riscontrano particolari modifiche o variazioni.

**La destinazione è laboratorio artigianale.**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 01/12/2021 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2021\_TZ6\_3T\_7340), con prima scadenza al 31/12/2027 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 30.585,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta per la seconda scadenza contrattuale.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 554.400,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 3 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 12:00).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interni 3 e 4.**

Il bene in questione è il terzo immobile sul lato sinistro per chi entra da Via di Gello nel piazzale comune, si sviluppa interamente al piano terreno e comprende due porzioni fra loro unite, composte al suo interno da un grande locale, solo in parte occupato da gruppi servizi igienici.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna pari a circa mq 939**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 502, categoria D/7**, rendita € 4.952,00.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità deve farsi riferimento **a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti** e conseguentemente alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010),

Dal raffronto con tale pratica risultano essere stati demoliti il vano ufficio nell'angolo frontale destro del capannone di destra ed un altro ufficio posto nell'angolo tergale destro dell'altro capannone (difformità rilevabili anche dal confronto dello stato attuale e la planimetria catastale); risulta demolito il tratto di parete fra i due capannoni nella parte anteriore compresa fra due pilastri ove prima era presente un passaggio di comunicazione ma con dimensioni più piccole. Per la regolarizzazione sarà necessario deposito di Cila tardiva ed aggiornamento catastale con un costo ipotizzabile di circa € 5.000,00 compresa la conseguente sanzione amministrativa.

**La destinazione indicata nei grafici delle pratiche edilizie è laboratorio artigianale.**

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 28/12/2020 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2021\_TZ6\_3T\_132), con prima scadenza al 31/12/2026 e successivo tacito rinnovo. Canone annuo € 24.000,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Il Custode Giudiziario ha rappresentato di aver tempestivamente intimato disdetta contrattuale, ovvero diniego di rinnovo, ragione per cui l'immobile potrebbe essere liberato entro la prima scadenza contrattuale.

\*\*\*\*\*



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale** – già dedotti i costi per Cila tardiva e nuovo accatastamento – **pari a complessivi € 464.500,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 4 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 15:00).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interni 5 e 6.**

Il bene in questione è ubicato nell'angolo sinistro del piazzale comune, è posto al piano terra e presenta due accessi carrabili sulla parete laterale del piazzale da cui si accede ad un ampio locale in parte occupato da uffici, locali accessori e servizi igienici. In tale unità è compresa anche una porzione comunicante con il grande locale, avente accesso da due porte ubicate nella parete tergale del piazzale ed occupata da ufficio, disimpegni e gruppo servizi igienici.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna pari a circa mq 1.950**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19 **sub. 503, categoria D/7**, rendita € 10.136,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risulta presentata pratica di Attività Libera per manutenzione straordinaria in data 11/03/2013 P.G. 30360 (busta PE-588-2013).

Da un raffronto tra la suddetta pratica e l'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) non si riscontrano apprezzabili modifiche.

**La destinazione è deposito/laboratorio artigianale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 13/09/2019 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2019\_TZ6\_3T\_2230), con prima scadenza al 12/03/2025 e successivo tacito rinnovo di ulteriori sei anni fino al 12.03.2031 (scadenza in riferimento alla quale il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta). Canone annuo € 61.200,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 1.072.500,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 5 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 16:00).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 7.**

Il bene in questione è disposto quasi totalmente al piano primo, nell'angolo tergale sinistro per chi entra da via di Gello vi si accede da un locale posto al piano terra ove una scala conduce al piano primo, servito anche da montacarichi, composto da una grande locale oltre ufficio e gruppo servizi.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna netta pari a circa mq 1.716** (di cui circa mq 1.627 al piano primo), come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19 **sub. 516, categoria D/1**, rendita € 9.125,38.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risulta presentata pratica di Attività Libera per opere interne in data 30/10/2023 P.G. 24303 (busta PE-3758-2023).

Da un raffronto tra la suddetta pratica e l'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) non si riscontrano apprezzabili modifiche.

**La destinazione indicata nei grafici delle pratiche edilizie è laboratorio artigianale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta contrattualmente locato a terzi in forza di contratto apparentemente opponibile alla procedura di data 01/04/2025 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2025\_TZ6\_3T\_2607), con prima scadenza al 31/03/2031 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 24.144,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

In realtà, secondo quanto riferito dal Custode Giudiziario, tale unità immobiliare sarebbe occupata – in assenza di titolo – da soggetto giuridico differente rispetto al conduttore contrattuale e quindi privo di titolo opponibile al possibile aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 686.400,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 6 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 17:30).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 8.**

Il bene in questione è posizionato nell'angolo destro del piazzale tergale, è posto al piano terra e composto al suo interno da un grande locale, in parte occupato da uffici, piccoli magazzini e gruppo servizi igienici.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna pari a circa mq 1.490**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 505, categoria D/7**, rendita € 10.200,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Attività Libera per realizzazione vani ad uso refettorio ed ufficio in data 11/07/2014 P.G. 94241 (busta PE-1827-2014) con comunicazione fine lavori del 23/07/2014 P.G.100125;
- Cila per realizzazione di vano ufficio e vani deposito in data 15/09/2017 P.G. 160658 (busta PE-2590-2017) con comunicazione fine lavori del 13/11/2017 P.G. 197836;
- Cila per modifiche interne al magazzino in data 27/05/2019 P.G. 95930 (busta PE-1421-2019) con comunicazione fine lavori del 12/07/2019 P.G. 133244.

Dal raffronto tra l'ultima delle suddette pratiche e l'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) è riscontrabile l'avvenuta demolizione di quattro piccoli locali addossati nella parte finale della parete laterale, a destra del portone d'ingresso, per i quali non risultano presentate pratiche edilizie (difformità rilevabili anche dal confronto dello stato attuale e la planimetria catastale). Per la regolarizzazione sarà necessario deposito di Cila tardiva ed aggiornamento catastale con un costo ipotizzabile di circa € 5.000,00.

**Tale unità è individuata nei grafici di sanatoria con destinazione a laboratorio artigianale, mentre nell'ultima Cila ha destinazione a magazzino e laboratorio artigianale.**

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 11/09/2025 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2025\_TZ6\_3T\_5544), con prima scadenza al 30/09/2031 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 40.200,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta per la seconda scadenza contrattuale.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale** – già dedotti i costi per Cila tardiva e nuovo accatastamento – **pari a complessivi € 889.000,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 7 (Esperimento di vendita 18 dicembre 2026 – Ore 9:00).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 9.**

Il bene in questione è il secondo nell'angolo destro della parte laterale destra del piazzale tergale, è posto al piano terra e comprende al suo interno un locale occupato nella parte tergale da locali accessori e servizi igienici.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna netta pari a circa mq 375,00**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19 **sub. 506, categoria C/3**, classe quinta, consistenza mq 370, superficie catastale mq 372, rendita € 1.261,19.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Attività Libera per modifica porta esterna in data 12/03/2013 P.G. 30716 (busta PE-599-2013) con comunicazione fine lavori del 08/04/2013 P.G. 41320;



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- Attività Libera per manutenzione straordinaria in data 05/11/2014 P.G. 150930 (busta PE-2885-2014) con comunicazione fine lavori del 13/11/2014 P.G. 155757.

Rispetto alle suddette pratiche non si notano apprezzabili modifiche, mentre nei grafici dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) viene riportato un muro centrale per tutta la lunghezza del capannone dotato di porta di comunicazione oltre a piccoli vani interni nella parte finale che però nei grafici dell'Attività Libera non figurano.

**Il capannone viene indicato nella sanatoria sopra menzionata con destinazione a deposito, mentre nella ultima Attività Libera come capannone artigianale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 12/12/2022 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2022\_TZ6\_3T\_7679), con prima scadenza al 11/12/2028 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 14.220,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta per la seconda scadenza contrattuale.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 225.000,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 8 (Esperimento di vendita 18 dicembre 2026 – Ore 10:00).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 10.**

Il bene in questione è il primo in angolo della parte laterale destra del piazzale tergale, è posto al piano terra ed in parte al piano primo, comprende al suo interno un locale occupato



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

nella parte tergale da un gruppo servizi igienici e lungo la parete destra da un parziale soppalco al piano primo.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna netta pari a circa mq 375 al piano terra e circa mq 128 di soppalco**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19 **sub. 515, categoria C/3**, classe quinta, consistenza mq 485, superficie catastale mq 524, rendita € 1.653,18.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità, **oltre a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti**, risulta presentata Scia Edilizia in data 04/08/2022 P.G. 169733 (busta PE-3326-2022) per la realizzazione di soppalco interno e successiva variante finale in data 13/06/2023 P.G. 1288994 (busta PE- 1996-2023).

Si precisa che il soppalco al piano primo mancando l'altezza è da considerarsi solamente come superficie accessoria; la parte chiusa al piano primo del soppalco e lo stanzino ricavato sopra la zona servizi dovranno essere eliminati in quanto non sanabili.

**Tale unità è individuata nell'Attestazione in Sanatoria quale deposito, mentre nella Scia con destinazione industriale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni; si evidenzia che una parte del soppalco è stato chiuso e sopra i vani servizi igienici è stato ricavato un piccolo vano con accesso da scala in ferro senza titolo edilizio ragione per cui dovranno essere demoliti e/o smontati e smaltiti (in quanto non sanabili) per un costo ipotizzato – e già detratto dal valore dell'unità immobiliare – di circa € 4.000,00.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

L'immobile in questione risulta contrattualmente locato a terzi in forza di contratto apparentemente opponibile alla procedura di data 01/09/2021 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2021\_TZ6\_3T\_5102), con prima scadenza al 31/08/2027 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 7.800,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

In realtà, secondo quanto riferito dal Custode Giudiziario, tale unità immobiliare sarebbe occupata – in assenza di titolo – da soggetto giuridico differente rispetto al conduttore contrattuale e quindi privo di titolo opponibile al possibile aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale** – già dedotti i costi per demolizione o smontaggio delle modifiche non sanabili – **pari a complessivi € 275.000,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 9 (Esperimento di vendita 18 dicembre 2026 – Ore 16:30).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interni 11 e 12.**

Il bene in questione è il terzo immobile sul lato destro per chi entra da Via di Gello nel piazzale comune, con accesso dalla parte più stretta del passo e piazzale centrale ed è dotato di due portoni d'ingresso, nonché composto al piano terra due grandi locali uniti oltre ad un piccolo piano ammezzato tergale. Internamente sono presenti dei gruppi di servizi igienici ed un ufficio ed al piano ammezzato un ripostiglio e soppalco.

La consistenza sopra descritta ha un'estensione di **superficie interna netta pari a circa mq 886 oltre circa mq. 17 per ripostiglio piano primo e circa mq. 14 per soppalco**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 508, categoria D/7**, rendita € 4.990,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità deve farsi riferimento a **quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti** e conseguentemente alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010), rispetto alla quale non si notano apprezzabili modifiche.

**La destinazione indicata nei grafici di sanatoria è laboratorio artigianale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 01/01/2023 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2023\_TZ6\_3T\_468), con prima scadenza al 31/12/2028 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 39.600,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta per la seconda scadenza contrattuale.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 535.800,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 10 (Esperimento di vendita 18 dicembre 2026 – Ore 17:30).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interni 13 e 14.**

Il bene in questione è il secondo immobile sul lato destro in angolo per chi proviene da via di Gello, comprende un piano terra composto da due ampi locali fra loro comunicanti e nella porzione di destra finale un piano primo soppalcato. All'interno dell'unità sono presenti dei gruppi servizi igienici, un ripostiglio ed un locale tecnico frontale con accesso diretto dal piazzale.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna netta pari a circa mq 944 oltre circa mq. 177 per il primo piano**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 510, categoria D/7**, rendita € 5.984,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità deve farsi riferimento **a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti** e conseguentemente alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010), rispetto alla quale risulta la demolizione di un piccolo deposito sul lato frontale e la modifica del gruppo servizi nella parte finale del capannone. Per la regolarizzazione sarà necessario deposito di Cila tardiva ed aggiornamento catastale con un costo ipotizzabile di circa € 4.000,00.

**La destinazione indicata nei grafici di sanatoria è laboratorio artigianale ed il primo piano a deposito.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non risultano più presenti nel capannone sinistro: un piccolo locale posto subito a sinistra del portone d'ingresso; nella parte finale della parete centrale destra la eliminazione parziale di un altro piccolo locale a ridosso dei servizi igienici con modifica del loro spazio d'ingresso.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta locato a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura di data 01/07/2022 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2022\_TZ6\_3T\_4451), con prima scadenza al 30/06/2028 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Canone annuo € 30.000,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Il Custode Giudiziario ha fornito prova della comunicazione di disdetta per la seconda scadenza contrattuale.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale** – già dedotti i costi per Cila tardiva e nuovo accatastamento – **pari a complessivi € 636.800,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 11 (Esperimento di vendita 18 dicembre 2026 – Ore 18:30).**

Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (Capannone ad uso artigianale o industriale) ubicata in Prato, Via di Gello 21 – **Interno 15.**

Il bene in questione è il primo immobile sul lato destro del piazzale per chi entra da via di Gello, comprende un piano terra suddiviso in numerosi piccoli laboratori artigianali, oltre ad un grande deposito centrale ed un gruppo servizi igienici, nonché un parziale piano primo ubicato nella parte tergale composto da spogliatoi e locali di servizio.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna netta pari a circa mq 573 oltre circa mq. 60 per il primo piano**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 511, categoria D/7**, rendita € 3.336,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità deve farsi riferimento **a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti** e conseguentemente alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010), rispetto alla quale non si notano apprezzabili modifiche, salvo qualche piccola modifica nei bagni.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**La destinazione indicata nei grafici di sanatoria è laboratorio artigianale per i piccoli locali, mentre la parte centrale è destinata a deposito artigianale.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale risultano delle piccole modifiche nelle zone a servizi igienici, sia per quella posta al piano primo vicino alle scale e sia per quella dinanzi alle scale al piano terra.

Per la regolarizzazione sarà necessario un aggiornamento della planimetria catastale con un costo ipotizzabile di circa € 1.500,00.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

In riferimento all'immobile in questione era emersa l'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura di data 01/12/2019 (con registrazione presso Agenzia delle Entrate 2019\_TZ6\_3T\_8033), con prima scadenza al 30/11/2025 e successivo tacito rinnovo per ulteriori sei anni fino al 30.11.2031 (scadenza in riferimento alla quale il Custode Giudiziario aveva fornito prova della comunicazione di disdetta). Canone annuo € 16.800,00 oltre IVA ed aggiornamento Istat.

Per quanto riferito dal Custode Giudiziario la parte conduttrice avrebbe rilasciato l'immobile in questione a decorrere dal 04.09.2026, ragione per cui lo stesso deve ritenersi ora libero.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale** – già dedotti i costi per aggiornamento planimetria – **pari a complessivi € 292.500,00.**

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 12 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 13:00).**

Piena proprietà di piccola costruzione costituente ex locale portineria del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata in Prato, via di Gello 21.

Il bene in questione è posto subito a destra del portale d'ingresso ed è composto da due piccoli locali comunicanti, oltre altro piccolo locale esterno.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna netta pari a circa mq 15**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 512, categoria C/2**, classe ottava, consistenza mq 15, superficie catastale mq 19, rendita € 77,47.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità deve farsi riferimento **a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti** e conseguentemente alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010), rispetto alla quale non sono state rilevate modifiche.

**Risulta individuato come deposito.**

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta inutilizzato e privo di rapporti contrattuali, ovvero nella disponibilità di parte eseguita.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 1.000,00**.

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 13 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 18:30).**

Piena proprietà di cabina elettrica da ritenersi a servizio del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata in Prato, via di Gello 21.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Il bene in questione è composto da due piccoli locali al piano terra fra loro confinanti ed ospitanti le cabine elettriche, con accesso dalla stretta area laterale destra del complesso immobiliare.

La consistenza sopra descritta ha **un'estensione di superficie interna pari a circa mq 14 per ciascuno dei locali**, come meglio descritta e quantificata nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, particella 19, **sub. 509, categoria D/1**, rendita € 92,00.

Sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

In riferimento alla situazione urbanistica di tale unità deve farsi riferimento **a quanto descritto nelle informazioni comuni a tutti i lotti** e conseguentemente alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010), rispetto alla quale non sono state indicate modifiche.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Stato occupazione:

L'immobile in questione risulta privo di rapporti contrattuali, ovvero nella disponibilità di parte eseguita.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 400,00**.

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 14 (Esperimento di vendita 17 dicembre 2026 – Ore 19:00).**

Piena proprietà di area scoperta ubicata in Prato, attestante su Via del Malfante e Via del Girasole.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Il bene in questione è un appezzamento di terreno non edificabile di forma triangolare circondato su tutti i lati da viabilità pubblica.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Terreni del Comune di Prato il bene in oggetto risulta così rappresentato: Foglio 74, **particella 1216** di mq 850, senza reddito.

Nel vigente Piano Operativo Comunale tale area ricade in viabilità esistente, Utoe 5, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica agli atti della procedura. Si tratta quindi di area senza un particolare utilizzo e destinata a rimanere in tale stato salvo che il Comune di Prato non intenda acquisirla come area pubblica o che l'eventuale aggiudicatario proponga la sua cessione a questo ultimo.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

**Stato occupazione:**

L'immobile in questione risulta privo di rapporti contrattuali, ovvero nella disponibilità di parte eseguita.

\*\*\*\*\*

In ragione di tutto quanto sopra, al presente Lotto è stato attribuito, come da relazione di stima agli atti della procedura, un **valore commerciale pari a complessivi € 100,00**.

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

(comuni a tutti i Lotti)

La vendita dei beni immobili sopra rappresentati e descritti avverrà in lotti distinti e alle seguenti condizioni e modalità:

**1) I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, anche in relazione all'art. 40 - Legge n. 47/1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.° 380 e successive modifiche, comprese tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, **servitù attive e passive**, il tutto così come meglio descritto nella relativa perizia/relazione di stima. La vendita avverrà - per tutti i lotti separatamente - a corpo e non a misura, motivo per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

2) La vendita dei beni immobili, in quanto oggetto di esecuzione forzata, **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità delle cose vendute e/o la presenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali (se eventualmente presenti) dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla parte esecutata, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, gli aggiudicatari potranno ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 – legge 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n.° 380/2001), purché presentino la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del relativo decreto di trasferimento.

4) Gli immobili in questione vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione di eventuali formalità non cancellabili col decreto di trasferimento (come sopra indicate e richiamate).

Se indicati nella perizia/relazione di stima, versata agli atti della procedura esecutiva in questione, resteranno a carico dell'aggiudicatario eventuali vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di vendita, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e/o vincoli connessi con l'eventuale carattere storico/artistico.

5) Qualora alla data di aggiudicazione i beni oggetto di vendita dovessero risultare in tutto o in parte occupati dall'esecutata e/o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli immobili – salvo espresso esonero comunicato dagli aggiudicatari - avverrà a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente ed a spese della procedura.

Per inciso, gli aggiudicatari - nel caso in cui intendano avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione - dovranno presentare **apposita istanza al delegato**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, ultimo comma, 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.

**6) Gli oneri tributari/fiscali derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari.**

Tutti i beni immobili oggetto di vendita saranno soggetti ad imposizione IVA 22%, avendo la parte esecutata comunicato la propria intenzione di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (con conseguente applicabilità - nei casi di legge - del meccanismo del *reverse charge* ex art. 17, co. 6, lett. a-bis, DPR 633/72). Nello specifico, **pur suggerendo una valutazione con proprio professionista di fiducia** (in considerazione del fatto che la tassazione è liquidata da Agenzia delle Entrate solo in seguito all'emissione del decreto di trasferimento), gli aggiudicatari saranno tenuti al versamento dell'IVA nella misura di legge, oltre imposta di registro fissa di € 200,00, nonché imposte ipotecaria e catastale rispettivamente al 3% ed 1%.

Deve, inoltre, ritenersi a carico degli aggiudicatari il compenso dovuto al sottoscritto delegato sia per le attività prestate ai sensi dell'art. 2 (in particolare n.° 7) D.M. 227/2015, sia per quelle necessarie ai fini della purgazione dei beni.

Detti importi saranno quantificati e comunicati dal sottoscritto delegato in seguito all'aggiudicazione provvisoria di ciascuno dei beni oggetto di vendita, anche in base alle eventuali richieste di agevolazioni, e dovranno essere versati dagli aggiudicatari entro il medesimo termine previsto per il saldo/prezzo.

**7) I beni immobili oggetto dell'emarginata procedura esecutiva, come sopra rappresentati e descritti, saranno posti in vendita:**

- **quanto al lotto 1** al prezzo base di **Euro 464.200,00= (euro quattrocentosessantaquattromiladuecento virgola zero zero)**, offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 348.150,00= (euro trecentoquarantottomilacentocinquanta virgola zero zero)**. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00= (euro cinquemila virgola zero zero)**.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- quanto al lotto 2 al prezzo base di **Euro 554.400,00=** (euro cinquecentocinquantaquattromilaquattrocento virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 415.800,00=** (euro quattrocentoquindicimilaottocento virgola zero zero). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00=** (euro diecimila virgola zero zero).

- quanto al lotto 3 al prezzo base di **Euro 464.500,00=** (euro quattrocentosessantaquattromilacinquecento virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 348.375,00=** (euro trecentoquarantottomilatrecentosettantacinque virgola zero zero). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00=** (euro cinquemila virgola zero zero).

- quanto al lotto 4 al prezzo base di **Euro 1.072.500,00=** (euro unmilionesettantaduemilacinquecento virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 804.375,00=** (euro ottocentoquattromilatrecentosettantacinque virgola zero zero). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00=** (euro diecimila virgola zero zero).

- quanto al lotto 5 al prezzo base di **Euro 686.400,00=** (euro seicentottantaseimilaquattrocento virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 514.800,00=** (euro cinquecentoquattordicimilaottocento virgola zero zero). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00=** (euro diecimila virgola zero zero).

- quanto al lotto 6 al prezzo base di **Euro 889.000,00=** (euro ottocentoottantanovemila virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 666.750,00=** (euro seicentosessantaseimilasettecentocinquanta virgola zero zero). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00=** (euro diecimila virgola zero zero).

- quanto al lotto 7 al prezzo base di **Euro 225.000,00=** (euro duecentoventicinquemila virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**168.750,00= (euro centosessantottomilasettecentocinquanta virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00= (euro cinquemila virgola zero zero).**

- quanto al lotto 8 al prezzo base di **Euro 275.000,00= (euro duecentosettantacinquemila virgola zero zero),** offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 206.250,00= (euro duecentoseimiladuecentocinquanta virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00= (euro cinquemila virgola zero zero).**

- quanto al lotto 9 al prezzo base di **Euro 535.800,00= (euro cinquecentotrentacinquemilaottocento virgola zero zero),** offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 401.850,00= (euro quanttrocounomilaottocentocinquanta virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00= (euro diecimila virgola zero zero).**

- quanto al lotto 10 al prezzo base di **Euro 636.800,00= (euro seicentotrentaseimilaottocento virgola zero zero),** offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 477.600,00= (euro quattrocentosettantasettamilaseicento virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00= (euro diecimila virgola zero zero).**

- quanto al lotto 11 al prezzo base di **Euro 292.500,00= (euro duecentonovantaduemilacinquecento virgola zero zero),** offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 219.375,00= (euro duecentodiciannovemilatrecentosettantacinque virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00= (euro cinquemila virgola zero zero).**

- quanto al lotto 12 al prezzo base di **Euro 1.000,00= (euro mille virgola zero zero),** offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 750,00= (euro settecentocinquanta virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 1.000,00= (euro mille virgola zero zero).**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- **quanto al lotto 13** al prezzo base di **Euro 400,00= (euro quattrocento virgola zero zero)**, offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 300,00= (euro trecento virgola zero zero)**. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 1.000,00= (euro mille virgola zero zero)**.

- **quanto al lotto 14** al prezzo base di **Euro 100,00= (euro cento virgola zero zero)**, offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 75,00= (euro settantacinque virgola zero zero)**. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 1.000,00= (euro mille virgola zero zero)**.

I suddetti importi risultano giustamente calcolati secondo quanto indicato nella perizia/relazione di stima versata agli atti della procedura esecutiva, in base alla quale il valore dei beni immobili oggetto di vendita è stato stimato come indicato in ciascuna delle descrizioni dei Lotti oggetto di esecuzione.

8) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come indicato nel presente avviso.

\*\*\*\*\*

#### MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

(comune a tutti i Lotti)

9) Gli interessati all'acquisto dei beni immobili oggetto di vendita dovranno presentare **offerte irrevocabili d'acquisto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., esclusivamente **in modalità telematica**.

Si precisa che l'offerta dovrà riguardare espressamente un singolo lotto e che eventuali interessati all'aggiudicazione di più lotti dovranno presentare – nelle medesime modalità di seguito descritte – due o più distinte e separate offerte, ovvero una per ciascuno dei lotti per i quali intenderanno formulare offerta d'acquisto.

Le offerte potranno essere presentate in proprio dall'offerente, oppure in nome dello stesso per tramite di un soggetto terzo, quale semplice presentatore.

Qualora l'offerta sia presentata nell'interesse di due o più persone (**anche quali legali rappresentanti con poteri congiunti di società**), alla stessa dovrà essere **allegata la procura speciale notarile** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e/o comunque **in favore del soggetto che materialmente**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**firma e presenta l'offerta.** Per inciso, **detta procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e potrà essere allegata all'offerta anche in copia per immagine (Art. 12 – Comma 4 del D.M. 32/2015).

Anche nell'ipotesi di **presentatore non coincidente con l'offerente**, quest'ultimo dovrà rilasciare in favore del presentatore la suddetta **procura speciale notarile**, la quale dovrà essere allegata, anche per immagine, al momento della presentazione dell'offerta.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto – secondo le specifiche tecniche D.G.S.I.A. richiamate dall'art. 26 D.M. 32/2015 - come il soggetto che compila e firma digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'effettivo 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 sul medesimo lotto** nell'interesse di differenti soggetti, sarà ritenuta valida ed accettata esclusivamente la prima offerta pervenuta, con esclusione delle successive.

La suddetta procura notarile è richiesta anche nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale.

**10)** Le offerte dovranno essere predisposte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nell'ordinanza di delega e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.° 32 del 26 febbraio 2015.

Nello specifico, previa opportuna registrazione al portale, **l'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale** “Inserimento Offerta - Presentazione Offerta Telematica” presente sul “Portale delle Vendite Pubbliche”, accessibile tramite apposita funzione “Invia Offerta” presente all'interno degli annunci afferenti i lotti della presente procedura esecutiva, come pubblicati sul **portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

Una volta eseguita la registrazione ed inseriti i dati ed i documenti necessari (come meglio specificati ed indicati ai successivi punti 11 e 12), **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 (come indicati al successivo punto 12) - la quale **dovrà poi essere inviata** ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata **del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it))**, mediante specifica casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, in fase di



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

generazione dovrà essere prima sottoscritta – a pena di inammissibilità - con firma digitale ed in seguito inviata **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata intestato al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l'offerta.**

Si raccomanda di non tentare di aprire e/o alterare il contenuto e/o rinominare il file contenente l'offerta, come generato dal sistema (tale file è del tipo “offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m” ed è scaricabile al termine della procedura o dall'Url ricevuta mediante posta elettronica), **pena l'invalidazione dell'offerta.**

**Al fine di una corretta scansione dei passaggi sopra indicati, è consigliata la lettura dell'apposito manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero della Giustizia (come disponibile online al seguente indirizzo web:**

**[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf)**).

A scanso di equivoci, si precisa che – al momento dell'apertura della pagina di riepilogo - chiunque non si avvalga di specifica casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” dovrà procedere prima alla “firma offerta” ed in seguito alla “conferma offerta” (chi è in possesso di tale casella, dovrà invece procedere direttamente alla “conferma offerta”).

**11) L'offerta telematica di acquisto, dovrà contenere a pena di inefficacia della stessa (ex art. 12 del D.M n.° 32 del 26.02.2015):**

**a. Nel caso l'offerente sia una persona fisica:** i dati identificativi dello stesso e dell'eventuale differente presentatore d'offerta, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, residenza, stato civile e – **se coniugato** (solo per l'offerente) – l'indicazione del regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge eventualmente in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente sia minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere presentata/sottoscritta dai genitori e/o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

**Nel caso l'offerente sia una società o persona giuridica:** i dati identificativi della stessa, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: denominazione o ragione sociale, indirizzo sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo pec, recapito telefonico, dati



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

anagrafici – come sopra precisati - del legale rappresentante e dell'eventuale differente presentatore;

b. il numero sia della procedura esecutiva **che del lotto** per il quale l'offerta è proposta;

c. **l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**

d. l'indicazione – **a pena di inefficacia** - del termine di pagamento del saldo/prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a giorni **120** (centoventi) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine da intendersi perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). **L'indicazione di un termine superiore e/o la sua mancata indicazione comporterà l'inammissibilità/inefficacia dell'offerta.** L'offerente potrà invece indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e. l'espressa indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di eseguire il saldo/prezzo mediante ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della presente esecuzione;

f. tutto quanto altro espressamente indicato e richiesto ex art. 12 del D.M n.° 32 del 26.02.2015.

**12) All'offerta telematica, secondo disposizioni ministeriali, dovranno essere necessariamente allegati:**

- copia per **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 differente presentatore d'offerta.** Qualora l'offerente abbia dato atto della comunione legale con il coniuge dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. In caso di società – oltre quanto sopra - occorrerà allegare **un certificato del registro delle imprese** da cui risultino i poteri di rappresentanza della persona giuridica e/o **la procura notarile e/o l'atto di nomina che giustifichi tale potere in favore del presentatore.** Se l'offerente è minorenne o interdetto, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto stesso e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo a tal fine reso dal Giudice Tutelare.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- **ricevuta in formato xml del pagamento del bollo virtuale di € 16,00** (tale contributo

– salvo che l’offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 - dovrà essere versato separatamente, mediante l’utilizzo del 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. Per l’esecuzione di tale pagamento dovrà essere utilizzato l’hash che sarà comunicato mezzo mail al termine della compilazione dell’offerta telematica. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla pec con cui viene inviata l’offerta telematica. La mancata allegazione, pur non inficiando l’offerta, potrà essere oggetto di sanzioni amministrative e recupero coattivo del credito);

- **ricevuta del pagamento della cauzione per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (Detta cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario - avente causale “*versamento cauzione proc n. 82/2025*” e senza ulteriori

indicazioni identificative dell’offerente - eseguito sul conto corrente in essere presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale di Prato, intestato a “Tribunale Prato, Es. Immob. 82/2025” avente IBAN: IT 85 F 08673 21500 000 000 932 868 - Codice Bic ICRAITRRIP0. Tale disposizione dovrà essere eseguita **almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta**, in modo da risultare 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 corrente. Per inciso, il numero di CRO o TRN dovrà essere indicato al momento della compilazione dell’offerta telematica. Gli offerenti sono invitati a controllare attentamente il numero CRO o TNR inserito, in modo da consentire un corretto abbinamento tra l’offerta ed il relativo pagamento, infatti in difetto potrebbe risultare preclusa la partecipazione all’esperimento di vendita. L’omessa o errata indicazione del numero CRO o TNR non è di per sé causa di esclusione dell’offerta, ove sia comunque possibile risalire all’avvenuto versamento del deposito cauzionale);

- **la dichiarazione di residenza e/o di sede legale e/o l’elezione di domicilio** nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all’indirizzo già inserito nell’offerta per l’identificazione del soggetto offerente. In assenza di indicazione di una residenza e/o



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

sede e/o domicilio nella circoscrizione nella quale si trova il Tribunale eventuali comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale stesso;

- **procura speciale notarile** nei casi indicati al precedente punto 9.

**13)** In conformità di quanto disposto dal VI° comma dell'art. 25 del D.M. n.° 32 del 26 febbraio 2015 in tema di vendite mobiliari, **le attività sopra descritte** (registrazione portale, invio offerta e versamento della cauzione) **dovranno essere effettuate almeno cinque giorni lavorativi prima della data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita telematica** (come sopra indicata – a seconda dei lotti - per i giorni **17 e 18 dicembre 2026**), al fine di consentire la corretta verifica dell'avvenuto versamento della cauzione e conseguentemente abilitare gli offerenti a partecipare alla vendita.

**Lo svolgimento delle predette attività oltre il suddetto termine non garantisce la possibilità di partecipare alla vendita.** Per inciso, l'impossibilità di accertare/reperire l'effettivo accredito della cauzione al momento dell'apertura della busta comporterà l'esclusione dell'offerta. **In ogni caso, non saranno accettate offerte inviate oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica** (ovvero entro le ore 12:00 del 16 dicembre 2026 per i Lotti nn.° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13 e 14 ed entro le ore 12:00 del 17 dicembre 2026 per i Lotti nn.° 7, 8, 9, 10 e 11).

Se l'offerta risulterà pervenuta correttamente il presentatore/offrente riceverà una mail di accettazione. 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 invierà una mail di rigetto offerta.

In ogni caso, come disposto dall'art. 14 c.1 del D.M n. 32 del 26.02.2015: *“L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia”.*

Come detto, **le offerte presentate sono irrevocabili**, motivo per cui una volta trasmesse non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Per l'effetto di quanto sopra, si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non risulti collegato il giorno fissato per le operazioni di vendita telematica.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**14)** Ai fini di quanto sopra, si ribadisce che nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Inserimento Offerta - Presentazione Offerta Telematica" è disponibile (tra gli allegati sulla destra) il "Manuale utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, ove sono contenute le indicazioni per la corretta compilazione ed invio dell'offerta telematica.

Gli interessati sono, pertanto, invitati a consultare attentamente il suddetto "Manuale utente".

**È inoltre in essere un servizio di assistenza gara telematica:** Help-desk Astalegale.net attivo nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 ai numeri 02.80030070 - 02.80030011 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

\*\*\*\*\*

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

(comune a tutti i Lotti)

**15)** La partecipazione alla vendita presuppone **la conoscenza per presa visione e l'accettazione** integrale – oltreché del presente avviso di vendita – **dell'ordinanza di vendita e della relativa perizia/relazione di stima**. I suddetti documenti risultano agli atti della procedura e, comunque, potranno essere consultati – unitamente alle foto degli immobili ed alla planimetria degli stessi – presso il portale delle vendite pubbliche, lo studio del sottoscritto delegato, la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**16)** Ai fini dell'espletamento delle operazioni telematiche di vendita, si rende noto che il professionista delegato, **il giorno e l'ora indicati in riferimento a ciascun lotto per l'inizio delle operazioni di vendita telematica**, procederà in modalità telematica alla verifica preliminare delle offerte pervenute ed alla deliberazione sull'ammissibilità delle medesime, con conseguente eventuale gara tra gli offerenti.

Per inciso, in tale sede sarà dichiarata l'eventuale **inefficacia e/o inammissibilità delle offerte non conformi rispetto a quanto disposto nel presente avviso e/o nell'ordinanza di vendita e/o nelle norme di riferimento.**

Di tutte le attività/operazioni di vendita poste in essere dal delegato sarà redatto apposito verbale.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

17) 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 D.M. n.° 32 del 26.2.2015, ed avrà inizio al termine delle operazioni di verifica 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.

18) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**18.1) In caso di unica offerta valida:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del **primo esperimento** di vendita se l'unica offerta risulterà inferiore (comunque nei limiti di un quarto) al prezzo base, si provvederà come di seguito:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi al primo** se l'unica offerta risulterà 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

### 18.2) In caso di pluralità di offerte valide:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore all'aumento minimo espressamente previsto per ciascun lotto al precedente punto 7.**

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti alla stessa ammessi, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto per l'aggiudicazione ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella in cui è promesso il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero in ulteriore subordine l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà inviato per primo l'offerta telematica.

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 sarà senz'altro aggiudicato.

Nel caso in cui 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

**19) All'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, utilizzando esclusivamente i codici IBAN corrispondenti a quelli da cui risulteranno pervenuti i versamenti delle cauzioni stesse.**

\*\*\*\*\*

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO

(comune a tutti i Lotti)

**20) I provvisori aggiudicatari saranno tenuti al pagamento del saldo/prezzo, maggiorato degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene o dei beni, oltre ai**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**compensi spettanti al professionista delegato ex D.M. 227/15 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (le spese vive necessarie per l'esecuzione di tali cancellazioni sono invece a carico della procedura). L'importo complessivo dei suddetti oneri sarà determinato e comunicato dal delegato nei venti giorni successivi alla data di aggiudicazione provvisoria, tenuto conto delle eventuali richieste di agevolazioni.

**21) Il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata), maggiorato delle suddette spese (per oneri tributari e compensi professionali), **dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta per il deposito del saldo prezzo**. Tale pagamento avverrà mediante consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a **“Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari 82/2025”**, oppure mediante bonifico, in ogni caso secondo le esatte modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato entro 20 giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

**22) Il prezzo di aggiudicazione** dovrà essere versato entro il medesimo termine anche qualora gli aggiudicatari facciano ricorso - per il pagamento del saldo/prezzo - ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado. In tale caso il pagamento dovrà essere eseguito direttamente dall'Istituto di credito, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a **“Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari 82/2025”**, oppure mediante bonifico, in ogni caso secondo le esatte modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato nei termini di cui al precedente punto.

**23) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, gli aggiudicatari - ai sensi dell'art. 41 comma V° del D.Lgs. n.° 385/93 - hanno facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghino al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni sull'ammontare del medesimo da parte degli aggiudicatari non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e gli aggiudicatari saranno tenuti in ogni caso al pagamento nel termine indicato nell'offerta.**



Avv. Marco Verrini

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

**24) Contestualmente al versamento del saldo prezzo gli aggiudicatari dovranno consegnare al delegato dichiarazione in materia di antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c..** Tale dichiarazione dovrà essere resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. **La mancata consegna della dichiarazione in questione comporterà l'impossibilità di emettere il decreto di trasferimento.**

**25) Nel caso di mancato versamento del saldo/prezzo, entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata e la cauzione incamerata e definitivamente trattenuta dalla procedura, fermo il disposto di cui all'art. 587-II° co. c.p.c.**

\*\*\*\*\*

**26) Ogni ulteriore necessaria informazione potrà essere acquisita e reperita, sia tramite consultazione della perizia/relazione di stima afferente i beni immobili oggetto di vendita, sia contattando la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Prato e/o il custode giudiziario all'uopo nominato, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG. S.R.L.) di Prato, nella persona del l.r.p.t., dott. Pietro De Bernardi, - presso i seguenti recapiti: tel. 0574-24123, fax 0574-26054, e-mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).**

A tal proposito, si precisa che **i beni immobili oggetto di vendita sono visitabili previo appuntamento da concordare con il sopra indicato custode giudiziario**, mediante richiesta da inviare in modalità telematica, compilando l'apposito modulo presente sul portale delle vendite pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Nello specifico, nella inserzione/scheda dedicata al lotto di interesse è presente la scritta "Prenota Visita" dalla quale si accede ad un *format* da compilare.

**27) In ogni caso, la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali, né dal prendere integrale visione della relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto di vendita.**

Anche se non espressamente indicate, devono ritenersi integralmente richiamate nel presente avviso le norme di legge vigenti in ordine alla disciplina delle vendite senza



**Avv. Marco Verrini**

Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato  
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze  
Tel. 0574/575878

E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

incanto ed in particolare quanto regolato dal D.M n.° 32 del 26.02.2015, dalle specifiche tecniche del D.G.S.I.A e dal codice di procedura civile.

In caso di eventuali discrasie tra il testo del presente avviso e quello della relativa ordinanza di vendita, dovrà darsi prevalenza a quest'ultima, con ovvia eccezione di quanto previsto in ordine al prezzo di vendita ed alle date indicate per la presentazione delle offerte telematiche e la partecipazione alla vendita stessa.

**28)** Il presente avviso sarà pubblicato – unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia/relazione di stima, alle fotografie ed alle planimetrie - oltre che nelle forme previste dalla legge sul portale delle vendite pubbliche, via internet sui siti [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Inoltre, un annuncio – a cura dei gestori della pubblicità – sarà pubblicato sui seguenti siti internet: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.subito.it](http://www.subito.it).

**29)** Per iniziativa del creditore procedente e/o di quello/i intervenuto/i sono autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità, sia su quotidiani per tramite di [Astalegale.net](http://Astalegale.net), sia con altre modalità purché a cura e spese degli stessi.

**30)** I dati personali degli offerenti e dei presentatori 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, lì 11 settembre 2026

### **Il Professionista Delegato**

**Avv. Marco Verrini**

