

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

**TRIBUNALE DI PRATO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare R.g.e. nr. 38/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Dott.ssa Laura Caputo

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**Avviso di vendita ex art. 490 c.p.c.**

La sottoscritta **Dott.ssa Laura Caputo**, nominata ex art. 591 bis c.p.c. professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita relative alla **procedura esecutiva immobiliare R.g.e. nr. 38/2025**, giusta ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, in data 27/11/2025

**AVVISA**

Che il **giorno 09 GIUGNO 2026, alle ore 15:00, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, mediante collegamento telematico al sito **www.astetelematiche.it**, gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di quanto in calce descritto, secondo le modalità ed alle condizioni specificate nel testo del presente avviso.

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**A) Descrizione dei beni**

**Lotto Unico:** Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato condominiale sito in Prato, Via Cavour 53. L'appartamento è localizzato al primo piano, è l'ultimo di fronte allo sbarco della scala ed è identificato dal numero interno 4.

La suddetta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Prato: Foglio 45, particella 110, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 36, rendita € 271,14.

Come risulta dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura (in seguito per brevità "perizia"), la palazzina che ospita l'appartamento è in mediocre stato di manutenzione e anche l'appartamento versa in cattive condizioni. Si segnala che è disabitato da tempo e a causa degli infissi danneggiati vi sono entrati numerosi volatili che hanno lasciato uno strato di guano sul pavimento, pertanto la procedura ha provveduto ad effettuare un intervento di pulizia e sanificazione per ripristinare le condizioni igienico sanitarie e consentire le visite di potenziali acquirenti.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, sala/camera di circa 14 mq e un wc. Le pareti e i soffitti sono a intonaco, mentre la copertura del piccolo bagno ha un rivestimento in perlinato.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiana. Gli infissi di bagno e cucina sono in PVC, senza persiana. Il pavimento è in gres, mentre in cucina e in bagno è presente un rivestimento ceramico.

Il perito ha evidenziato che il piccolo wc, costruito a sbalzo con mensole sul lato esterno, versa in cattive condizioni di manutenzione dal punto di vista statico, vi sono dissesti strutturali di non lieve entità ed il recupero strutturale della superfetazione comporta la demolizione e il rifacimento della struttura.

L'impianto elettrico è del tipo interno, con pulsantiere, centralina generale, punti luce a soffitto e citofono. Per quanto riguarda l'impianto termico è presente una caldaia interna collegata a termosifoni in ghisa. Il perito segnala, inoltre, che nessuno degli impianti era funzionante al momento del sopralluogo.

**B) Conformità urbanistica**

L'immobile è stato edificato ante 1967 ed il perito non ha rinvenuto in archivio riferimenti alla pratica edilizia originaria.

L'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità e non è catastalmente conforme alle planimetrie depositate. Rispetto alla planimetria catastale in atti, il perito ha accertato che sono state effettuate alcune

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@alessiobottai.it](mailto:laura.caputo@alessiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

modifiche: è stato demolito il muro che divideva il disimpegno dalla sala/camera e al suo posto è stato realizzato un arco ed è stata spostata la finestra del wc.

A tal proposito dalla relazione del perito emerge che lo spostamento della finestra non configura una modifica sostanziale ma dovrà comunque essere sanato tramite accertamento di conformità in sanatoria, invece la rimozione del muro e la conseguente unione delle due stanze in un unico ambiente fa sì che non siano rispettati i rapporti aeroilluminanti quindi sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, ricostruendo il muro come previsto dalla planimetria originaria.

Per ogni più ampia informazione ed approfondimento sui titoli edilizi, sulla conformità dello stato dei luoghi, sulla regolarità dell'attuale accatastamento e sulle planimetrie catastali, e sugli interventi necessari si rimanda a quanto esposto nella "perizia".

Il perito segnala che l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Prato in data 7 aprile 2015, con protocollo num. 52619, busta 1829/2015, che però non è nella disponibilità della procedura.

### **C) Occupazione e vincoli sugli immobili**

L'unità immobiliare è libera.

Il perito riferisce che sui beni posti in vendita non sussistono vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre non risultano trascrizioni o iscrizioni diverse da quelle cancellabili a seguito del trasferimento dell'immobile a cura e spese della procedura.

Dalla "perizia" emerge che l'immobile fa parte di edificio condominiale e che le spese medie annue di gestione dell'appartamento ammontano ad € 1.200,00. Inoltre, il perito segnala che le spese condominiali pregresse non pagate ammontano ad € 21.600,00 e che allo stato non ci sono spese straordinarie deliberate dall'assemblea dei condomini.

Per maggiori dettagli, anche in merito ai millesimi, si rinvia a quanto dettagliato nella "perizia".

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà, ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, nr. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati, a cura e spese della procedura.

Le formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'aggiudicatario, sono state segnalate nella sezione "Oggetto della vendita", paragrafo D) "Occupazione e vincoli sugli immobili" e potranno essere meglio desunti dalla relazione del perito.

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e alle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario. I suddetti importi saranno quantificati e comunicati dal sottoscritto delegato al momento dell'aggiudicazione provvisoria, anche in base alle eventuali richieste di agevolazioni, e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine previsto per versamento del saldo del prezzo.

La vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita stessa.

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

\*\*\*

**VENDITA SENZA INCANTO – ASTA SINCRONA TELEMATICA 9 GIUGNO 2026 ORE 15:00**

**Prezzo base (art. 568 c.p.c.): Euro 34.102,00**

**Offerta minima (art. 571, comma 2, c.p.c.): € 25.576,50 (75% del prezzo base).**

**Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto**

**Misura minima delle offerte in aumento: Euro 1.000,00**

### **MODALITA' VENDITA TELEMATICA**

**1)** La vendita avverrà in **LOTTO UNICO** e tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato;

**2)** Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte IRREVOCABILI di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c., con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 GIUGNO 2026 (giorno precedente l'esame delle offerte), attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP).

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato, il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Si raccomanda, pertanto, di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per mail), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

L'offerta di acquisto deve recare il contenuto di cui all'art. 12 D.M. 32/2015 e precisamente:

- a) cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della legge 20 maggio 2016, nr. 76, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente; in tal caso, ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge ovvero l'altra parte unita civilmente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta) dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile;
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno ed il numero del ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all' "offerta minima" indicata nell'avviso di vendita e, comunque, non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- i) Il termine per il pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività del delegato, che **non potrà comunque essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiori a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.
- j) L'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- k) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) L'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è una società o una persona giuridica, l'offerta dovrà contenere denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita iva ed i dati anagrafici di cui sopra – ad eccezione dello stato civile – del legale rappresentante.

All'offerta dovranno essere allegati, secondo quanto previsto dal citato D.M. 32/2015:

- a) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

Se l'offerente è straniero (non appartenente alla UE) residente in Italia dovrà altresì essere allegato il permesso di soggiorno o, se l'offerente è straniero non residente, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile; inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della legge 20 maggio 2016, nr. 76, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno altresì essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente.

Se l'offerente è minorenne, dovranno essere prodotti copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere prodotti copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è una società o persona giuridica, dovrà essere prodotta copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta. In tale ultimo caso – offerta formulata da più persone – nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerta è formulata dal c.d. "presentatore" (figura prevista dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto – diverso dall'offerente – che compila ed eventualmente firma digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla), dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata ad esso dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. Si precisa che il presentatore, over diverso dall'offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita; nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta escludendo quelle successive. Nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte a favore del procuratore.

**Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;**

**b) Ricevuta del pagamento della cauzione.**

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione – procedura R.G. 38/2025") eseguito sul conto corrente della Procedura intrattenuto presso CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO, intestato a **"ESEC. IMM. 38/2025 TRIBUNALE DI PRATO"**, **IBAN: IT 34 F 08673 21500 00000928451**, **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. Il controllo delle cauzioni sarà effettuato dal delegato alla vendita. Qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

- c) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente.
- d) L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- e) Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

- 3) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- 4) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;
- 5) Il Delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- 6) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l'esame delle offerte;
- 7) Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;
- 8) La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 9) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**A) In caso di unica offerta:**

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

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

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

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

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

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**B) In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore a euro 500.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone 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 ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore la prezzo base:

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

**10)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

**11)** In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", c.d. **spettatori**, si precisa che il G.E. ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti;

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

**13)** Non sarà possibile intestare il bene staggito a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.

Ove l'offerta sia presentata da procuratore legale/avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c. e lo stesso sia rimasto aggiudicatario, questi dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data precedente all'esame delle offerte. In mancanza il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

**14)** Il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto e dei compensi dell'attività del delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, a seguito di tempestiva comunicazione del delegato, dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (**termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022**) con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione.

**15)** Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – da specificare nell'offerta – le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni

**Dott.ssa Laura Caputo**

Via Valentini, 23/A – 59100 Prato (PO)

Tel. 0574/052718 – 0574/757152

E-mail: [laura.caputo@allesiobottai.it](mailto:laura.caputo@allesiobottai.it) – Pec: [lauracaputo@pec.avvocati.prato.it](mailto:lauracaputo@pec.avvocati.prato.it)

Immobiliari". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

**16)** Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta e nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.Lgs. 385/1993, entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura. A tal fine il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tal fine.

Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

**17)** In caso di mancato versamento del saldo prezzo e di quanto altro dovuto dall'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento della cauzione.

**18)** Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

### **Pubblicità**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e della perizia con foto e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it). Un annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" e tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

### **Custode**

Custode dell'immobile è l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Prato, Via Fratelli Giachetti, 35 – tel. 0574/24123, mail [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it). Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E., così come previsto dalla Circolare del Tribunale di Prato del 27/03/2019.

\*\*\*

**La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita, della perizia e dei relativi allegati e del presente Avviso di vendita.**

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, lì 06/03/2026

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Laura Caputo