

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO EX ART. 490 C.P.C.

Il sottoscritto Dott. Riccardo Chiti, Dottore Commercialista in Prato, con studio in Viale Montegrappa n. 298/b, (tel. 0574-584455 – mail r.chiti@studiocrsv.it) delegato dal Giudice delle Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna nel procedimento esecutivo immobiliare n. 19/2025 del RGE

A V V I S A

che il giorno **3 SETTEMBRE 2026 alle ore 10,00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità TELEMATICA SINCRONA** del bene immobile descritto nella parte prima, con le modalità e le disposizioni indicate nella parte seconda, terza e quarta dell'avviso.

PARTE PRIMA – BENI OGGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Lotto UNICO– piena ed intera proprietà di:

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Prato (PO), Via Delfini n. 13, posta al primo piano.

L'appartamento è composto da piccolo disimpegno da cui si accede ad ampia zona giorno con angolo cottura, sempre dal piccolo disimpegno si accede anche alla camera a cui è collegato un altro piccolo vano da cui, tramite scala a chiamata si accede al piano sottotetto utilizzato come soffitta /deposito; inoltre sono presenti locale W.C posto adiacente alla cucina e piccolo terrazzo tergal.

L'accesso avviene dall'ingresso a comune con l'altra unità del piano terra, e tramite scala interna si raggiunge l'appartamento che si sviluppa su tutto il primo piano.

La superficie convenzionale dell'appartamento è di 60,17 mq.

Complessivamente l'immobile, dotato di impianti e finiture di vecchia realizzazione, si presenta in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione.

Al Catasto fabbricati del Comune di Prato il suddetto bene è identificato al Foglio di mappa 23, particella 244, sub. 2 categoria A/4, classe 3, vani 4,5 rendita € 244,03.

Non risulta depositato, presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Prato, l'attestato di prestazione energetica APE dell'abitazione.

Inquadramento Urbanistico e conformità Urbanistico-Edilizia

Il fabbricato di cui è posto l'appartamento in oggetto è di costruzione antecedente al 01/09/1967.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia relativa a sanatoria ai sensi dell'art. 31 L.47/85 (condono edilizio) Prot. n. 69899 del 20/09/86 rilasciata 29/08/1997 e ritirata il 20/12/1999;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. n. 35668 del 22/05/2000 (P.E. 147-2000) per modifiche interne; con fine lavori e conformità inviate il 11/07/2008 p.g. 97214 L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi sopradescritti con l'attuale stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

- lieve differenza nel bagno W.C. con la creazione di unico vano senza la divisione tra antibagno e w.c.

Per regolarizzare tali difformità è necessario provvedere alla realizzazione di una nuova divisione tra antibagno e W.C. in quanto il bagno è adiacente alla cucina. Le spese da sostenere ammontano a circa € 4.000,00 per il ripristino come da ultimo titolo amministrativo.

Per approfondimenti si rinvia alla perizia di stima nella quale sono indicate le difformità da sanare, quelle sanabili con relativi adempimenti e oneri.

Infine, non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE

L'immobile a destinazione civile abitazione è attualmente occupato da soggetto con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione a canone agevolato 3+2 stipulato in data 01.01.2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato al n. 211 serie 3T, canone annuo euro 6.360,00 con prossima scadenza al 31.12.2026).

* * *

Il tutto come meglio descritto dall'elaborato peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.it, www.tribunale.prato.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e presso la Cancelleria del Tribunale di Prato.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario Is.Ve.G. SRL tel. 0574/24123, fax 0574/26054, e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it.

PREZZO DEL LOTTO UNICO (base d'asta): euro 105.000,00 (euro centocinquemila/00) oltre imposte di Legge.

PREZZO MINIMO PER LA VALIDITÀ DELLE OFFERTE: euro 78.750,00 (euro settantottomilasettecentocinquanta/00) oltre imposte di Legge.

DEPOSITO CAUZIONALE: almeno il 10% del prezzo offerto.

PARTE SECONDA – MODALITA' DI PRESENTAZIONE
DELLE OFFERTE

- a) **Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente entro le ore 12,00 del giorno 2 SETTEMBRE 2026 (giorno precedente la vendita) le offerte con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "**Offerta Telematica**" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it . Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, 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 sottoindicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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_XXXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

- b) 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.
- c) Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c.. 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.
- d) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- e) All'offerta telematica, redatta sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, **dovranno essere necessariamente allegati:**
- i) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche

in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ii) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici;
 - iii) ricevuta del pagamento della cauzione;
 - iv) 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;
 - v) **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM32/15.
- f) **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;**
- g) la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario **con causale “versamento cauzione proc. n. 19/2025”** eseguito sul conto corrente della procedura aperto presso Chiantibanca S.p.a., filiale di Prato - IBAN: **IT 90 F 08673 21500 000000931614** **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; ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- h) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo;

- i) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta;
- j) l'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 co.4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007.

PARTE TERZA - DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) **le offerte di acquisto, di cui all'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate con modalità telematica**, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- 2) in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);
- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione;
- 4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
- 5) **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche il giorno 3 SETTEMBRE 2026 (data della vendita) a partire dalle ore 10,00;**
- 6) il predetto delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale del gestore), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- 7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle

offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

- 8) la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 9) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Se l'unica offerta risulti 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la 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 al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
- 10) 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);
- 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**, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;
- 12) Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

PARTE QUARTA - ULTERIORI DISPOSIZIONI

- Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385 (T.U.B.), **dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - 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 precedente, 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. 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.
- Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – **da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico o mediante

consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- **La presente vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con possibilità di richiesta da parte dell'aggiudicatario, in presenza dei requisiti, dell'agevolazione “prima casa”, oltre alla determinazione della tassazione sul valore catastale dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione; salvo diversa liquidazione dell'Agenzia delle Entrate e/o variazioni di disposizioni normative. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.**
- L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. 47/1985 e successive modifiche nonché 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; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
- Il professionista delegato effettuerà presso il proprio Studio tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.
- Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Prato, Viale Montegrappa n. 298/b – Tel 0574-584455, e-mail: r.chiti@studiocrsv.it
- Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che nelle forme previste dalla legge, sul Portale delle Vendite Pubbliche (Ministero della Giustizia), sul sito internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeka.it e subito.it; nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it e sul “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita nonché nel presente avviso.

Prato, li 25 Maggio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Riccardo Chiti