

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

Il sottoscritto dott. Luciano Collini, con studio in Prato, Viale Montegrappa n. 55, tel.0574 595571, e-mail: [info@studiocollini.it](mailto:info@studiocollini.it), delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Enrico Capanna, nella **procedura n. 61/2024 di R.G.E.** (art. 591 bis cpc)

**AVVISA**

che **il giorno 01 OTTOBRE 2026, alle ore 11.00, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA, mediante collegamento telematico al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) gestito da Astalegale.net SpA**, dei beni di seguito descritti, al prezzo non inferiore a quello in calce indicato e comunque non inferiore di oltre un quarto il prezzo indicato, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, con precisazione che dalla C.T.U. redatta in data 29.11.2024 successivamente integrata il 18.04.2025, a cui si rimanda ad una attenta lettura, risulta quanto segue:

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà civile abitazione** (appartamento) posta al piano primo e secondo di un fabbricato ubicato in **Vernio (PO), via Poggiole (o via di Poggiole) n. 19**, avente accesso da passo a comune e da scala esclusiva esterna posta sul lato tergale del fabbricato, composta da ingresso, n. 3 camere, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo lato strada in parte a loggia, terrazzo tergale collegato alla scala esterna.

Superficie commerciale al netto di tutte le murature interne ed esterne = mq. 112,65 (in particolare, la superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 107,78 con altezza media di ml. 3,10 circa oltre a mq. 6,96 il terrazzo lato scala e mq. 8,95 il terrazzo frontale di cui mq. 5,70 a loggia).

Identificata al **Catasto Fabbricati Comune di Vernio nel Foglio di Mappa 42, Particella 1798, Subalterno 503**, categoria A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale di 139 mq e di mq 132 escluso aree scoperte, rendita catastale € 400,25.

In precedenza tale unità immobiliare era individuata dalla particella 1798 sub 5, ancora prima dalla particella 884 sub 5 ed ancora prima tale unità era stata oggetto di accatastamento protocollo n. 24928 dell'anno 1977.

Dati derivanti da: VARIAZIONE per ampliamento e demolizione parziale del 14/04/2025 in atti dal 15/04/2025 n. 18901.1/2025 pratica n. PO0018901 (variazione presentata ai sensi del D.M. 701/94); VARIAZIONE toponomastica del 25/08/2016 n. 8983.1/2016 pratica n. PO0037319; variazione per bonifica identificativo catastale del 26/08/2013 n. 48495.1/2013 pratica n. PO0083952 per soppressione della particella 884 sub 5; variazione toponomastica del 25/02/2011 n. 1873.1/2011 pratica n. PO0020589; oggetto di costituzione del 06/12/1994 in atti dal 02/11/1999 n. 47924.1/1994, protocolli n. 24928 e n. 24929 del 10/10/1977 come particella 884 sub 5 del foglio di mappa 42.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale.

Stato occupazionale: libero da persone con chiavi in possesso del custode; presenza all'interno di beni mobili in stato di abbandono.

Stato manutentivo: l'immobile, non più abitato da una decina di anni, si trova in un mediocre stato di manutenzione, così come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U. Il custode riferisce della presenza di tracce di umidità e di distacco di intonaco, necessitante di manutenzione.

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Il perito riferisce che l'appartamento non fa parte di un condominio e non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc.

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto non è soggetto a diritti demaniali o usi civici. I beni comuni non censibili risultano individuati dalle particelle 1798 sub 501 e 1798 sub 502 del foglio di mappa 42.

Confini – via di Poggiole, passo a comune, particella 1798 sub 4 del foglio di mappa 42, s.s.a.

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

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 57.038,00**

**deposito cauzionale: almeno 10% del prezzo offerto**

**misura minima delle offerte in aumento: € 3.000,00**

**offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art. 571, II c., cpc: € 42.779,00 (75% del prezzo base)**

### **Verifiche della regolarità urbanistica Legge 47/85, 724/94 e succ. modifiche**

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio il fabbricato ricade in Zona Omogenea B contrassegnata dalla sigla IRS ri2; con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22/04/2024 è stato adottato il Piano Operativo ove il fabbricato ricade in zona contrassegnata dalla sigla U2B con tipo d'intervento t4.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio risulta quanto segue:

- licenze edilizie n. 4 dell'anno 1961 e n. 8 dell'anno 1962;

- concessione edilizia in sanatoria n.00002 del 19/03/1998 ritirata il 20/05/1998 articolo 39 della Legge 724/94, a seguito di domanda di condono edilizio n. 00042 presentata in data 25/02/1995 prot. n. 2597, riguardante l'intero fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari.

- DIA protocollo n. 006000 del 10/06/2000 per opere di manutenzione straordinaria del manto di copertura

- Concessione edilizia n. 2692 del 15/09/2000 pratica edilizia A/1078 a seguito di presentazione del 21/04/2000 protocollo n. 4273 successiva variante in corso d'opera, ai sensi dell'art.39 della LRT n.52/1999, del 30/07/2003 protocollo n.008499. Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di perizia i lavori consistevano nella parziale modifica e spostamento della scala esterna prima avente inizio sul passo laterale; la modifica del terrazzo e loggia frontale con la creazione di archi e parapetti; erano previste anche la modifica del passo carrabile a comune di accesso dalla via e le opere di manutenzione alle facciate e copertura.

Successivamente sono state presentate Dia dell'11/11/2009 protocollo n. 9782 e Dia del 21/05/2011 protocollo n. 4093, ma non inerenti l'abitazione oggetto di perizia.

Confrontando i grafici delle varie istanze edilizie, anche se non presentano una particolare precisione grafica di rappresentazione e sono perlopiù privi di misure, il perito non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

### **Provenienza dei beni**

I beni sono attualmente intestati a due soggetti persone fisiche per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

Ad essi i beni immobili oggetto di procedura, per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà, sono pervenuti:

- per la quota di 17/62 ciascuno da atto di divisione del 05/06/1998 (nota trascrizione n. 3581 R.P. del 10/06/1998)
- per la quota di 14/62 ciascuno da atto cessione quota (nota trascrizione n. 6676 R.P. del 15/09/2003). Documenti successivi correlati
  - annotazione n. 769 del 07/03/2006 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
  - annotazione n. 773 del 07/03/2006 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

### **Formalità che NON saranno cancellate**

Oltre alle annotazioni sopra citate,

**-Trascrizione n. 850 di registro particolare del 07.02.2006, domanda giudiziale – accertamento simulazione atti Pubblico Ufficiale Tribunale di Prato repertorio n. 26670 del 03.01.2006.**

**-Trascrizione n. 851 di registro particolare del 07.02.2006, domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione Pubblico Ufficiale Tribunale di Prato repertorio n. 26670 del 03.01.2006.**

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/1985 e successive modifiche nonché al DPR n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., 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 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.

L'aggiudicatario potrà, comunque, ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, 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, se esistenti al momento della vendita, a cura e spese della procedura, ad eccezione di quanto sopra indicato.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, per l'immobile che costituisce l'abitazione dell'esecutato, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e alle spese dell'attività del professionista, che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, il cui relativo importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, le stesse dovranno essere versate nel medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Congiuntamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà presentare una dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc 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 21.11.2007 n. 231 (il modello è disponibile sul sito del Tribunale).

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

## DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO

### *Modalità di presentazione dell'offerta d'acquisto irrevocabile*

Le offerte d'acquisto sono **IRREVOCABILI** e dovranno essere depositate, **esclusivamente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, 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* e dovranno contenere, fra l'altro:

- a. se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, se coniugata il regime patrimoniale e se in comunione dei beni i corrispondenti dati del coniuge, in caso di aggiudicazione, dovrà comunque essere prodotto l'estratto dell'atto di matrimonio; ove l'offerente risulti coniugato in regime di comunione legale e intende escludere il bene dalla comunione, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione del coniuge di cui all'art. 179 c.c.;

se l'offerente è minorenne o interdetto: offerta sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare;

se l'offerente è una persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita Iva, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, la visura camerale aggiornata e la copia del documento di identità del legale rappresentante; nonché eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge

se l'offerente è cittadino straniero non facente parte della Comunità Europea residente in Italia deve altresì essere allegato il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, 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;

in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c..

- b. la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo ivi indicato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (non superiore a gg. 120 dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nell'offerta dovrà altresì essere specificato:
- se l'offerente intende chiedere le agevolazioni fiscali prima casa;
  - se l'offerente per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile che andrà ad acquistare;
- e. le modalità di pagamento;
- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. La partecipazione comporterà, pertanto, piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato;
- g. ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Nello specifico, l'offerta, che potrà essere presentata personalmente o tramite un presentatore, deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del Ministero della Giustizia 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 del 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, tenendo presente che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati richiesti) 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 è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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

È consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione.

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

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

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- un documento di identità valido ed il codice fiscale (o il permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato valido del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento 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 dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 (che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione, sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000;

- ricevuta del pagamento della cauzione, che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (causale “versamento cauzione proc. n. 61/2024”) sul conto corrente della procedura intestato a “Tribunale di Prato Es. Imm.re 61/2024”- **IBAN: IT180086732150000000925022** **almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.**  
Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.
- 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.
- **Procura notarile 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 cpc effettuata da un procuratore legale, ovvero nell’ipotesi in cui vi siano **più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15**.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, ai sensi dell’art. 26 DM 32/2015, ovvero del soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, è disposto 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).

Se l’offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura, nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### ***Avvertenze per l’offerente e l’aggiudicatario***

L’offerta è inefficace se presentata con modalità difformi da quelle stabilite nell’ordinanza che dispone la vendita e nel presente avviso. L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 cod. proc. civ.; **si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita.**

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all’udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., **l’aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – **l’75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell’esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.**

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 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;

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

#### ***Deliberazione sulle offerte***

Il professionista delegato procederà all’esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all’art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed

avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) in caso di offerta unica,

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte:

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

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

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

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come sopra individuate.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia di stima, nell'Ordinanza di vendita nonché nel presente avviso.

#### **Pubblicità**

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc 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). Su questi ultimi è possibile anche la consultazione dell'elaborato peritale, che si richiama integralmente per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, delle foto, delle planimetrie e dell'ordinanza di delega.

Un annuncio di vendita sarà altresì pubblicato sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it)

#### **Custode**

Custode dell'immobile Is.Ve.G. di Prato – tel. 3773131585, mail [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it)

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, li 18.06.2026



Il Professionista Delegato

Dott. Luciano Collini