

TRIBUNALE DI PRATO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott. Elisabetta Donelli
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva R.G. n. 127/2020 riunita alla n.121/2024

* * *

Il sottoscritto Dott. Enrico Vivarelli, con studio in Firenze, Via Pier Capponi n. 32 (tel. 055.09.88.008 mail vivarelli@vivarellicasanoviassociati.it), professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con ordinanza notificata in data 13/04/2026 nella procedura esecutiva n. 127/2020 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il giorno 02/11/2026 procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con **modalità telematica sincrona** del seguente programma di vendita:

LOTTO 1 – ore 15:00,

LOTTO 2 – ore 17:00,

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del procedimento è situato a Prato, viale Galileo Galilei n. 77, fa parte di un ampio complesso condominiale in gran parte ad uso residenziale e, in parte minore, ad uso commerciale-direzionale che si affaccia sul viale Galileo Galilei e sulla parallela via Grazia Deledda. L'immobile si trova al piano secondo interno 5, ed è accessibile tramite il vano scale a comune al civico 77 del Viale Galileo Galilei dal quale si accede alle scale e all'ascensore condominiali. L'immobile è composto da, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, in una delle quali è presente un secondo ripostiglio, bagno, e due balconi, uno dei quali chiuso con veranda; il tutto per una superficie commerciale di mq. 95,60 così calcolati:

Abitazione mq. 91,70 pari a 1 = mq. 91,70;

Balcone mq. 7,20 pari a 1/3 = mq. 2,40;

Veranda mq. 3,00 pari a 1/2 = mq. 1,50;

L'immobile si presenta con pavimentazione in marmo nell'ingresso, nel soggiorno e nel disimpegno, in ceramica in cucina nelle camere e nel bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica, dotati di controfinestre in alluminio e vetro. Le porte interne sono di legno tamburato verniciato. Il bagno è dotato di tutti i necessari accessori in ceramica (vaso, bidet, lavandino e doccia).

Il condominio di cui fa parte il bene stimato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato al quale è allacciato anche il bene stimato.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto idrosanitario, elettrico, impianto telefonico, citofonico e TV, oltre ad un impianto di condizionamento non funzionante.

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità degli impianti suddetti.

Le strutture si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Tutte le finiture (pavimenti rivestimenti e infissi) risalgono all'epoca della costruzione (primi anni '70 del secolo scorso) pertanto mostrano i segni della vetustà, a questo fanno eccezione le finiture e gli accessori del bagno che appaiono più recenti.

L'appartamento è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) inviato alla Regione Toscana e al Comune di Prato in data 20/02/2012, dal quale risulta la classe energetica "G". Tale documento ha perso efficacia a causa sia della sostituzione delle caldaie condominiali in vista dei lavori riferiti al c.d. "Superbonus 110%" (poi non eseguiti) e sia per la scadenza del termine decennale di validità. Pertanto non si allega tale documento privo di efficacia.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Fernando Fabbri (CTU) in data 24/11/2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti dati:

- fabbricato per civile abitazione posto in Prato, viale Galileo Galilei n. 77, foglio di mappa 24, particella 598, sub 500, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 107, escluse aree scoperte mq 105, rendita catastale € 621,04;

Intestatari:

- [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED]; diritto di proprietà per ½;
- [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED]; diritto di proprietà per ½.

La planimetria catastale dell'immobile è stata presentata in data 29/09/2016 con protocollo n. PO00042205.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Prato, l'immobile ricade in zona B ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato è ricompreso nei "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale" in ambito TR.4 "Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata". In tale ambito sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con esclusione delle seguenti funzioni: "I" Industriale e artigianale, "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi, "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita, "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari, smaltimento di materiali di rifiuto. Sono consentite modeste addizioni volumetriche per la chiusura dei terrazzi. Gli interventi come sopra previsti in linea generale dallo strumento urbanistico, dovranno essere verificati, tramite ipotesi progettuali che accertino l'effettiva fattibilità, tenuto in debito conto dello stato di fatto e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene.

Estremi Urbanistici:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia P.G. 10457/1994
- Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare risulta occupata dall'ex conduttrice senza titolo.

Non sono in essere contratti di locazione e/o similari opponibili alla procedura.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO N.1 al prezzo non inferiore ad **Euro 129.000,00 (centoventinove/00)**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 96.750,00 (novantaseimilasettecentocinquanta/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del procedimento è situato a Prato, via Grazia Deledda n. 52 piano seminterrato, fa parte di un più ampio complesso condominiale in gran parte ad uso residenziale e, in parte minore, ad uso commerciale-direzionale che si affaccia sul Viale Galileo Galilei e sulla parallela Via Grazia Deledda. E' accessibile tramite la rampa di accesso al seminterrato che si diparte dal civico 52 in fondo alla quale, sulla sinistra, si accede (aprendo un cancello in ferro) al corridoio a comune che porta alle cantine.

La cantina è composta da un unico locale della superficie commerciale di mq. 6,20.

L'immobile si presenta con pavimentazione in gres e pareti rifinite a intonaco, la porta di accesso è in ferro zincato. Non ci sono aperture sull'esterno, l'aerazione avviene tramite un'apertura al di sopra della porta di ingresso. La cantina è dotata di impianto elettrico per il quale non è stato possibile reperire alcuna certificazione. L'immobile è privo di riscaldamento benché, in prossimità del soffitto passino le condutture dell'impianto di riscaldamento condominiale isolate termicamente. Oltre a tale servitù, ce ne sono altre relative ad altre condutture condominiali, sempre in prossimità del soffitto, una delle quali (probabilmente lo scarico di acque meteoriche) perde acqua all'interno del locale nonostante i tentativi di riparazione.

Le strutture e le finiture si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Tutte le finiture risalgono all'epoca della costruzione (primi anni '70 del secolo scorso per l'edificio condominiale, anni '90 del secolo scorso per la suddivisione dello spazio che ha consentito la realizzazione delle cantine di cui fa parte quella stimata) pertanto mostrano i segni della vetustà. Da segnalare l'accesso particolarmente disagiata, in quanto il corridoio di accesso ha, in un breve tratto, un'altezza tale da non consentire la stazione eretta di una persona di media statura.

L'immobile è tra quelli per i quali la legge non richiede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti dati:

- locale ad uso cantina posto in Prato, Grazia Deledda n. 52, foglio di mappa 24, particella 883, sub 28, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 5, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 12,39

Intestatari:

- [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED]; diritto di proprietà per ½;

- [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED]; diritto di proprietà per ½.

La planimetria catastale dell'immobile è stata presentata in data 17/02/1995 con protocollo n. 033104.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Prato, l'immobile ricade in zona B ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato è ricompreso nei "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale" in ambito TR.4 "Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata". In tale ambito sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con esclusione delle seguenti funzioni: "I" Industriale e artigianale, "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi, "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita, "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari, smaltimento di materiali di rifiuto. Sono consentite modeste addizioni volumetriche per la chiusura dei terrazzi.

Gli interventi come sopra previsti in linea generale dallo strumento urbanistico, dovranno essere verificati, tramite ipotesi progettuali che accertino l'effettiva fattibilità, tenuto in debito conto dello stato di fatto e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene.

Estremi Urbanistici:

- Autorizzazione P.G.42531 del 24/09/1992.
- Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO N. 2 al prezzo non inferiore ad **Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 1.800,00 (milleottocento/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in euro 1.000,00 (mille/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E COMPENSO PER L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO (poste a carico dell'aggiudicatario)

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e del compenso per l'attività del professionista, determinato a seguito di liquidazione del G.E. e tali oneri sono posti a carico dell'aggiudicatario da pagarsi in un termine **non superiore a 120 giorni**.

L'offerente può indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'importo del saldo prezzo, degli oneri tributari e del compenso del professionista saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo tramite distinti assegni circolari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché **entro 15 (quindici) 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.**

Ove il creditore procedente (o intervenuto) sia parte di un contratto di mutuo fondiario e l'aggiudicatario non intenda subentrare, ai sensi dell'art. 41 comma 5 t.u.b., nel contratto di finanziamento/mutuo, in presenza di apposita istanza formulata dal creditore fondiario all'udienza di autorizzazione alla vendita o successivamente depositata in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** ai sensi dell'art. 41 comma 4 t.u.b. – 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% sul conto della procedura.**

A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice**, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, **entro 10 giorni**, il proprio complessivo credito.

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono eseguite dal Professionista delegato Dott. Enrico Vivarelli con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate **esclusivamente** con le modalità ed i contenuti 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 precedente l'asta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).**

Nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “invia offerta” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale del Gestore della Vendita Telematica.

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 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 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.

Si precisa inoltre 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. 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;

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

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta **dovrà** contenere, **a pena di inefficacia**:

- a) **per le persone fisiche**: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 C.p.c.;

Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
 - **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**e, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
 - **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
 - **se l'offerente è un cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
 - **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, a pena di inammissibilità, 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 (art.12 co.4 DM 32/15);
- b) **per le società**, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), il

codice fiscale, l'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata), il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (aggiornata a non più di 10 giorni prima della presentazione dell'offerta), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri come previsto dallo statuto societario;

Inoltre (per le persone fisiche e le società):

- c) la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
- e) la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (sedici/00). Si precisa che il bollo virtuale 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.
- f) La ricevuta di pagamento della cauzione.
- g) La scansione del documento d'identità in corso di validità ed il codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra-UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta.
- h) La dichiarazione di residenza o elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta, per l'identificazione del soggetto offerente;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 120 giorni**). 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".

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

CAUZIONE

La cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione"** e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente della procedura acceso presso Chianti Banca Filiale di Prato IBAN **IT 72 G 086 73 21500 000000931331** **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.

Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. sono irrevocabili e dovranno essere depositate esclusivamente con **modalità telematica**, secondo le disposizioni 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: si precisa che nessuna ricevuta di accettazione e consegna verrà rilasciata dal Ministero e pertanto l’offerente potrà avere conferma della regolarità dell’invio solo il giorno dell’asta;
- 2) Qualora l’offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell’offerta del c.d. **presentatore**, dovrà rilasciare **procura notarile**, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. In relazione alla figura del “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 sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall’aggiudicazione;
- 4) il gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;
- 5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;
- 6) lo stesso provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), 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:

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 è 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 è 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.

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 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 nel presente 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 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 è 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) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

11) all'esito della gara il delegato comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal delegato, che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

12) 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”*, ossia i *c.d. “spettatori”*, il GE ha disposto che sono autorizzati esclusivamente alla partecipazione il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non esecutati.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alla normativa vigente.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo ex art. 588 c.p.c.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c. 1 c.p.c.,

• Il presente avviso sarà pubblicato Portale delle Vendite Pubbliche (ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.);

Ai sensi dell'art. 490 c. 2 c.p.c.,

• L'ordinanza unitamente alla perizia di stima sarà pubblicata, a cura della società Astalegale.net Spa almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito www.astalegale.net. Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite la campagna Social Media marketing e mediante “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”.

Ai sensi dell'art. 490 c. 3 c.p.c.,

• L'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie, sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito www.astegiudiziarie.it. Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Social Media Marketing offerta da Astalegale.net..

Gli oneri di pubblicità sono posti a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, il quale provvederà al relativo versamento nei tempi e modi indicati dal Professionista delegato.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente. Di tale circostanza dovrà essere edotto il giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

CUSTODE DELL'IMMOBILE

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite (<https://pvp.giustizia.it>) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode designato nella persona dell'Is.Ve.G. Srl di Prato ai seguenti recapiti:

tel. 0574/24123 **fax** 0574/26054,

e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it

ULTERIORI PRECISAZIONI

Viene fatto presente che:

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

- c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) per il LOTTO N. 1 si precisa che l'Attestato di Certazione Energetica (ACE) redatto in data 20/02/2012 ha perso efficacia sia per la scadenza del termine decennale di validità sia a seguito della sostituzione delle caldaie condominiali; pertanto l'immobile è posto in vendita privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità. Per il LOTTO N. 2, trattandosi di immobile per il quale la normativa vigente non prevede l'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica, non è richiesto l'APE.
- f) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 cpc, poiché l'immobile costituisce l'abitazione degli esecutati, 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 ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc come modificato dalla Legge n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura;
- g) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it.
- h) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- i) assistenza gara telematica: help-desk Astalegale.net, attivo da lunedì al venerdì nei seguenti orari 9.00 – 13.00 e 14.00 – 18.00 al numero 848.780013 – mail gara_immobiliare@astalegale.net.

Prato, 24 giugno 2026

Il Professionista Delegato

(Dott. Enrico Vivarelli)

