

TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G. n. 32/2025
AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 C.P.C.

* * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna
Professionista Delegato: Avv. Barbara Capocchi
Custode Giudiziario: Is.Ve.G. s.r.l. – Filiale di Prato

* * *

La sottoscritta **Avv. Barbara Capocchi** (c.f.CPCBBR71R57G999S), con studio in Prato, viale della Repubblica n. 235 (mail barbaracapocchi@avvocatocapocchi.com e pec barbaracapocchi@pec.avvocati.prato.it), delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, con ordinanza in data 04/06/2026, notificata in data 05/06/2026, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva R.G. n. 32/2025

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2026 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Prato, viale della Repubblica n. 235, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, in un UNICO LOTTO, dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo R.g. n. 32/2025, meglio descritto nella perizia agli atti della procedura e sinteticamente riportato di seguito, alle seguenti condizioni e modalità.

DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

LOTTO UNICO. Piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Vernio e più precisamente: appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni posto nel Comune di Vernio (PO), località "San Quirico", alla Via della Chiesa civico numero 1, angolo Via Borgo e più precisamente: unità immobiliare per civile abitazione, avente accesso diretto dalla strada, sviluppata su due piani fuori terra e precisamente piano terra e piano primo, composta da ingresso/cucina, camera, w.c. e chiostrina tergale al piano terra e da camera, w.c., ripostiglio sottoscala, oltre piccolo terrazzo accessibile dalla camera. I piani sono collegati a mezzo di una scala interna. La piccola corte di pertinenza

esclusiva, chiusa a chiostrina, della superficie di circa metri quadrati 9 (nove) è anche riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Vernio (PO) al foglio di mappa 36, particella 123, Area Urbana di are 00.09 (centiare nove). Si precisa che tutto il fabbricato è inserito in un comparto urbanistico residenziale all'interno del centro storico comunale cittadino

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è funzionante per quanto visibile, così come l'impianto idrico, ed entrambi rispecchiano le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione e non risultano dotati di certificazioni alle leggi vigenti. L'impianto di riscaldamento è presente ed è costituito da una caldaia del tipo termo-singolo e caloriferi di tipo standard, il tutto funzionante per quanto visibile e rispecchiante anch'esso le caratteristiche dell'epoca della sua realizzazione ma, così come l'impianto cucina, sono privi di certificazione di cui L.46/90 (certificazione impiantistica) e la certificazione di cui alla L.10/91 (progetto impianto termico) nonché quella per l'impianto elettrico, che non sono state comunque reperite e pertanto gli stessi impianti, nel rispetto delle normative vigenti, dovranno essere modificati, adattati e/o realizzati ex-novo e dotati di Dichiarazioni di Conformità degli impianti da parte di tecnico abilitato, per le quali può essere prudenzialmente indicata la spesa di forfettaria di Euro 2.500,00 (Duemilacinquecento/00). L'immobile nel suo complesso si trova in mediocre stato di manutenzione.

Dalle ricerche esperite dal Perito Estimatore presso i preposti uffici Comunali e Regionali non è stato possibile reperire alcun **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** per l'immobile di proprietà degli esecutati. Lo stesso quindi dovrà essere redatto da tecnico specializzato per procedere all'assegnazione dell'immobile con un costo presunto comprensivo delle spese tecniche di circa Euro 200,00 (duecento/00).

Totale superficie commerciale calcolata dell'intera unità immobiliare 49,06 mq.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, **N.C.E.U. del Comune di Vernio**, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta rappresentata, **in giusto conto**, nel seguente modo: - **Foglio 36, Particella 122, Subalterno 500 e Particella 123, Subalterno 500, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 206,58.**

ONERI CONDOMINIALI – VINCOLI – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dalle informazioni reperite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio si fa presente che: - sul territorio comunale non sussistono decreti ministeriali che vincolano paesaggisticamente specificate aree; - sul territorio comunale sussistono esclusivamente i vincoli ex Galasso (Art.142 del D.Lgs.n.42/2004), non ricorrenti nell'area in questione.

Inoltre il CTU precisa che alla data del 11.07.2025, è stata rilevata la non esistenza di un Condominio legalmente costituito, pertanto non esistono oneri o vincoli di natura condominiale.

Dalle indagini condotte dal CTU in sede di Perizia di stima non risultano gravare sugli immobili oggetto di pignoramento vincoli od oneri ulteriori rispetto alle iscrizioni ipotecarie ed alle trascrizioni dei pignoramenti.

Si precisa che le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti gravanti sul bene pignorato saranno cancellate a cura e spese della procedura.

SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge 26 giugno 1990 n.165, la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente per il cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione della porzione immobiliare in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Vernio una Autorizzazione Edilizia n.790 in data 28 dicembre 2000 (P.E. n. A/1072), ritirata in data 3 gennaio 2001, conseguente alla domanda presentata in data 15 marzo 2000 e registrata al P.G.2687. In seguito è stata presentata Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art.39 della L.R. n.52 del 14 ottobre 1999 alla Autorizzazione Edilizia n.790, con P.G. n.7385 del 03.07.2003 e successivo deposito del certificato di conformità e di fine lavori in data 20.06.2003 con P.G.7561 del 10.07.2003.

Non è stato reperito dal CTU presso gli archivi del Comune di Vernio alcun Certificato di Abitabilità depositato. Dalle indagini effettuate il CTU ha potuto constatare quanto segue. Innanzitutto la piccola tettoia tergale costituita da un semplice pannello plastico in polycarbonato che andrà rimossa in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico vigente che non ammette tale tipo di intervento nella zona in cui ricade l'immobile nel RU vigente (zona S ri1) e pertanto non ci sarebbe comunque il presupposto della così detta "doppia conformità" con quanto previsto dal PO adottato (zona U1 A t3) dal Comune di Vernio. In secondo luogo è stata rilevata la realizzazione abusiva di un piccolo volume esterno per la realizzazione di un box doccia al piano terra in corrispondenza del W.c. Mediante

la riapertura della tamponatura di una porta preesistente che dava sulla chiostrina tergale e la realizzazione di due pareti di spess. > 10/12cm. Il tutto al di sotto del terrazzo autorizzato. In una delle due pareti è presente una piccola luce, comunque posta a distanza inferiore da quelle previste come da c.c.. Inoltre è stata rilevata l'assenza dell'impianto di aerazione forzata che era stata indicata nell'ultimo atto abilitativo. Si precisa anche che codesto, seppur piccolo, ampliamento (circa 0,75 mq) non è ammesso nella zona in cui ricade l'immobile nel RU vigente (zona S ri1) e pertanto non ci sarebbe comunque il presupposto della così detta "doppia conformità" con quanto previsto dal PO adottato (zona U1 A t3) dal Comune di Vernio. In considerazione di quanto appena indicato tale volume "aggiuntivo" dovrà essere demolito per ripristinare lo stato legittimato e si dovrà provvedere alla tamponatura della porzione di parete esterna corrispondente l'attuale porta di accesso al box doccia. Per le due necessarie opere di ripristino dello stato dei luoghi concessionato, ovvero: - La rimozione della tettoia in policarbonato sulla chiostrina al p.t.- La demolizione del volume esterno del box doccia nel w.c. al p.t. il CTU valuta prudenzialmente un costo per le opere di muratura, smaltimento dei materiali e permessi necessari di circa 1.500,00 Euro (millecinquecento/00 Euro). Dall'analisi di quanto potuto rilevare sull'immobile sono emerse inoltre altre incongruenze con lo stato legittimato, quali alcune carenze e/o imprecisioni di rilievo e/o errori grafici di rappresentazione rispetto ad alcuni spessori degli intonaci e/o murature nonché lievi differenze sulle altezze dei piani. Tra queste imprecisioni vi è anche la mancata rappresentazione di alcuni scalini esistenti fra un ambiente e l'altro nonché della rappresentazione degli scalini esistenti all'interno del ripostiglio sottoscala al piano primo presumibilmente ricavato da vano scala preesistente. In aggiunta a quanto sopra è stato inoltre rilevata la "non presenza" dei pozzetti dello schema smaltimento liquami, così come viene riportato nell'ultima istanza edilizia depositata, ma sulla pavimentazione della chiostrina tergale è presente solo un pozzetto grigliato per la raccolta delle acque piovane. È valutabile che la maggior parte delle incongruenze sopra riportate possano essere corrette tramite anche la presentazione di una pratica di "Deposito di rettifica di errori grafici" presso l'ufficio edilizia del Comune di Vernio, ma poiché che è stato anche rilevato un ulteriore errore grafico relativo ad un piccolo ampliamento del w.c. al piano primo, ovvero un ampliamento del volume già autorizzato presente al di sopra del terrazzo tergale che si affaccia sulla chiostrina che per quanto appreso dai colloqui effettuati con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Vernio, il

CTU ritiene che si debba procedere alla presentazione di una S.C.I.A. IN SANATORIA ai sensi dell'Art.36bis, con la quale sarà possibile sia: effettuare i lavori di ripristino delle opere da demolire, che legittimare tutti gli errori grafici riscontrati e rientranti nelle così dette "tolleranze", nonché a discrezione dell'istruttoria dell'istanza che sarà effettuata dagli uffici comunali preposti poter far rientrare il piccolo ampliamento del w.c. al piano primo o come mero errore grafico materiale di rilievo e restituzione grafica oppure come errore anch'esso possibilmente rientrante nelle così dette "tolleranze", oppure ancora, sempre comunque a discrezione delle valutazioni che saranno fatte dai tecnici istruttori comunali incaricati nell'istruttoria della pratica, di valutarne l'eventuale "fiscalizzazione" ai sensi dell'Art.34 del RU comunale con una sanzione da valutare pari al triplo del costo di costruzione del volume considerato abusivo (ampliamento = circa 0,25 mq.). Il deposito della S.C.I.A. in Sanatoria è valutabile per un costo complessivo comprensivo di spese tecniche di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) mentre per quanto riguarda l'eventuale sanzione che verrà valutata e richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale si va da un minimo di Euro 516,00 (cinquecentosedici/00) ad un massimo di Euro 3.000,00 (tremila/00). Se de caso il Comune volesse considerare l'opzione della così detta "fiscalizzazione" del volume abusivo, visto comunque l'esiguo volume da considerare (ampliamento = circa 0,25 mq.) il CTU ritiene prudenzialmente che la sanzione sia valutabile da un minimo di Euro 1.000,00 (mille/00) ad un massimo di Euro 3.000,00 (tremila/00). Di tali costi e spese per le sanatorie edilizie si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di vendita da parte del CTU nella Relazione di Stima.

In ogni caso si precisa che 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 Testo unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo eseguito dal CTU uno due esecutati presente al sopralluogo, malgrado la presenza di arredi ed oggetti vari all'interno dell'immobile, ha dichiarato di non abitarlo, in quanto in effetti, la residenza dello stesso è sita altrove, come da risultanze anagrafiche. Ciò vale anche per l'altro soggetto esecutato. Sempre dalle ricerche effettuate dl CTU è emerso che al momento attuale

non ci siano contratti di locazione in essere, in quanto l'ultimo contratto di locazione con validità 4+4 che risulterebbe essere stato registrato in Prato con decorrenza dal 01.06.2022, allo stato attuale risulterebbe essere stato risolto con specifica convalida di sfratto, per cui i debitori esecutati alla data odierna sono rientrati nel pieno possesso dell'immobile oggetto di perizia. Pertanto l'immobile è considerabile **non abitato e quindi libero**.

Si precisa che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, **la liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero, sarà effettuata a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.**

PREZZO BASE E PREZZO MINIMO

Il prezzo base è stato stabilito, ex art. 568 c.p.c., in misura corrispondente al prezzo stabilito dal CTU ed è pari ad **Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)**.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, e cioè non potrà essere inferiore ad **Euro 36.000,00 (trentaseimila/00)**.

La vendita sarà assoggettata ad **imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali** previste dalla normativa vigente.

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 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.
- 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 o 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Gli oneri fiscali della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585, comma 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 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**
- L'elaborato peritale, le foto e le planimetrie saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet: www.astalegale.it www.astegiudiziarie.it www.tribunale.prato.it
- **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento anche degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e del compenso spettante al delegato per la purgazione del bene; il relativo importo sarà comunicato dal delegato entro i venti giorni successivi all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.**
- **Il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione versata, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.**
- 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 – 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 oltre alle imposte e alle spese per la cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

- A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, una volta verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data di iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario, unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine. Ove, nel termine di **20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario non dovesse ricevere tale comunicazione, sarà legittimato a versare il saldo prezzo 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 Esecuzione Immobiliare R.g. n. 32/2025*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- **In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione versata.**
- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti a Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E LORO CONTENUTO

1. Le offerte di acquisto **dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno 17 novembre 2026** (giorno antecedente la vendita).

2. Le offerte dovranno essere depositate 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 dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*", accessibile tramite apposita funzione 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, avvisando 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. 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.

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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

a. scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale 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 di un documento di 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 di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

b. ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "*versamento cauzione proc. n. 32/2025*" eseguito sul conto corrente della procedura aperto presso ChiantiBanca – Credito Cooperativo S.C. - identificato dalle seguenti coordinate bancarie: IT6500867321500000000932227 **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.

L'importo della cauzione dovrà essere pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

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

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. 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 DM 32/15.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo virtuale pari a Euro 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

4. La vendita avviene in un UNICO LOTTO.
5. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita 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.
6. 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).

Sempre in relazione alla figura del c.d. presentatore si ribadisce che

detto soggetto, ove diverso dall'offerente, dovrà essere munito di procura **con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata a favore del medesimo per atto pubblico o per scrittura privata autenticata**

7. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022).**
8. Il professionista delegato alla vendita provvederà al controllo delle cauzioni e ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
9. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.
10. Il professionista 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).
11. 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.
12. La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
13. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 **Euro 1.000,00 (mille//00)**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'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 risulterà pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sarà 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.

13. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia già stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese.

14. All'esito della gara, il professionista 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.

15. 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 comunica che verrà consentita esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.**

PUBBLICITA' E PRECISAZIONI

16. Il presente avviso di vendita sarà pubblicato unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 *bis* c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

17. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 490 comma 2 e comma 3 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'avviso di vendita unitamente all'ordinanza, alla perizia di stima con fotografie e planimetrie verrà pubblicato sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale.prato.it www.astegudiziarie.it

18. Inoltre, un annuncio sarà pubblicato, 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.
19. Tutte le notizie inerenti i beni posti in vendita, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dagli offerenti, sui quali pertanto grava l'onere di apprendere il contenuto della perizia depositata e degli allegati, nonché dell'ordinanza di vendita, che potranno essere consultati, unitamente al presente avviso di vendita, oltre che sui siti internet sopra indicati (www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche, anche presso lo studio del professionista delegato, che fornirà ogni informazione richiesta.
20. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
21. Custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato è l'Istituto Vendite Giudiziarie – Is.Ve.G. s.r.l. - di Prato, con sede in Prato (Po) - v. F.lli Giachetti 35 - reperibile ai seguenti recapiti: tel. 0574/24123, email pratoimmobiliari@isveg.it.
22. **Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle vigenti norme di legge.**

Prezzo base: Euro 48.000,00 (quarantottomila/00).

Offerta minima: Euro 36.000,00 (trentaseimila/00).

Deposito per cauzione: 10% prezzo offerto.

Offerte in aumento: Euro 1.000,00 (mille/00).

Prato, 13 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Capocchi