

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Leonardo Castoldi, Dottore Commercialista, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nell'esecuzione immobiliare n. **118/2024 R.G.E.**, visto l'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **giovedì 5 novembre 2026** alle **ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net S.p.A., procederà alla **vendita telematica sincrona** di quanto in calce descritto, alle modalità e condizioni appresso specificate.

DESCRIZIONE

Lotto Unico - Piena proprietà dell'intero. Appartamento per civile abitazione posto in Prato, via Guizzelmi n. 29, piano primo, composto da ampio ingresso con due ambienti, pranzo/soggiorno, disimpegno, due camere, studio, wc non finestrato, disimpegno, camera matrimoniale, due wc di cui uno finestrato, ampia cucina con adiacente ripostiglio posto su due livelli, piccolo ripostiglio, locale stenditoio e locale lavanderia; il tutto con accesso tramite il portone posto a destra sul pianerottolo per chi accede al piano tramite la scala condominiale. Soffitta, composta da tre distinti ambienti, posta al piano quarto con accesso dal medesimo ingresso a comune per mezzo del vano scala. Superficie comm. 244,08 mq.

Immobili occupati dall'esecutato e famiglia.

Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato, foglio 47, part. 177, sub. 509, cat. A/2, cl. 3, cons. 11 vani, sup. cat. 255 mq., r.c. € 1.050,99 (appartamento) e sub. 510, cat. C/2, cl. 6, cons. 53 mq., r.c. € 205,29 (soffitta).

Prezzo base: € **643.000,00**

Offerta minima: € **483.000,00**

Aumento minimo: € **10.000,00**

Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

Vendita soggetta a imposta di registro.

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

1. La vendita è in Lotto Unico;
2. Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di cui all'art. 571 c.p.c. 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). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse. 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, i documenti necessari e seguiti tutti i passaggi

guidati, 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 alla medesima, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'utente potrà effettuare l'invio tramite apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta. Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, a pena di inammissibilità. Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente, avvisandoli che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. 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 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 saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

- 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 dell'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 minorenni, 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 di pagamento della cauzione. Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione RGE 118-2024*") sul c/c intestato **Tribunale di Prato**, acceso presso ChiantiBanca, con Iban **IT15L0867321500000000933008**, 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 - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- 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. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

- 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 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 esonerato ai sensi del DPR 447/2020. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento") in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml, scaricata dal portale dei servizi telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

3. Il 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, ove diverso dall'offerente, può 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).
4. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni solari (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione.
5. Il professionista delegato alla vendita provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
6. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale del gestore), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
7. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
8. 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 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.

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 l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo 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;

9. 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;
10. All'esito della gara il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a trattenere la cauzione dell'aggiudicatario;
11. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" c.d. spettatori, il professionista delegato potrà autorizzare esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;
12. Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) Ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni si precisa che, dalla documentazione agli atti, risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari

costituiscono porzione è stato edificato in epoca remota e in data anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente è stato oggetto dei seguenti atti abilitanti:

- Richiesta di Sanatoria con prot. n. 8994 del 19/02/1986, n. ord. 3245, per la realizzazione di modifiche interne dell' appartamento, per la quale veniva successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 08/08/2016 e ritirata il 31/08/2016;
- Richiesta di Sanatoria con prot. n. 8996 del 19/02/1986, n. ord. 3247, per cambio di destinazione d'uso, per la quale veniva successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 08/08/2016 e ritirata il 31/08/2016;
- Con S.C.I.A. Prot. n. 116047 del 21/06/2018 (P.E. 1815/2018), all' interno dell'appartamento veniva effettuato sia il cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione sia l' accorpamento di due locali componenti l'attuale consistenza, il tutto poi oggetto di successiva Variante in C.O. Prot. 164718 del 07.09.2018 (P.E. 2588-2018);
- In seguito per l'appartamento, con Prot. 240883 del 28/12/2018 (Busta: ABAG-554-2018), veniva depositata l'Attestazione Asseverata di Agibilità.

Il perito dichiara che lo stato attuale dell'appartamento presenta difformità consistenti nella mancata indicazione della scala esistente nel ripostiglio che ha accesso dalla porta prospiciente il locale cucina, e della demolizione del solaio interpiano che divide quella che viene indicata come centrale termica (poi denominato rip.) e il ripostiglio posto a livello sottostante (piano mezzanino). Tali indicazioni, anche se non correttamente graficizzate, trovano riscontro nell'elaborato grafico prodotto a corredo dell'Attestazione Asseverata di Agibilità e nella planimetria catastale. Il perito ritiene che la regolarizzazione finalizzata a rendere legittimo lo stato dei luoghi debba avvenire mediante alcuni adempimenti amministrativi analiticamente individuati, il cui costo è stimato nella perizia.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.p.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.R. 6 giugno 2001, n. 380), a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 e 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;

- b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- c) La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente;

- d) L'aggiudicatario che subentri nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento;
- e) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- f) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo;
- g) L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;
- h) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata;
- i) La partecipazione all'asta non esonera gli offerenti dal fare le visure ipotecarie e catastali.

CUSTODIA, PUBBLICITÀ E CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Il custode a cui rivolgersi per le visite all'immobile è **IS.VE.G. S.r.l.** (email prenota.po@isveg.it, telefono 0574 24123).

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

Il professionista delegato effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'elaborato peritale e suoi allegati, nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. 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, 31 luglio 2026

Dott. Leonardo Castoldi
Professionista delegato