

TRIBUNALE DI PRATO
Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n° 67/2025 E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
DEL GIORNO 13 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 15.00

La sottoscritta **Avv. TERESA VISCONTI** (codice fiscale: VSCTRS68L62G999R), con studio in 59100 - Prato (PO), via delle Fonti, n° 183 (telefono e fax 0574 583444 – cellulare: 333/6698613 - mail: avv.teresa.visconti@virgilio.it – pec: teresavisconti@pec.avvocati.prato.it), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato Dott.ssa Elisabetta Donelli ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 67/2025 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 13 NOVEMBRE 2026 alle ore 15.00** si procederà alla deliberazione sulle offerte e alla vendita con modalità telematica sincrona con gara tra gli offerenti tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., dei seguenti beni immobili identificati nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi integralmente richiamata), costituenti numero **tre lotti**, di seguito meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA E DELLA RELATIVA
“BASE DI OFFERTA”.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito, costituita da un unico vano, posta nel Comune di Montemurlo (PO), Via E. Toti, n° 17, al piano primo interrato di più ampio edificio condominiale. L'autorimessa risulta essere l'ultima sulla destra per chi esce dal piano interrato sulla Via Toti n° 17 ed è attualmente identificata con il numero 2.

A detto bene si accede da rampa carrabile posta all'interno della corte condominiale che conduce allo spazio di manovra e distribuzione delle singole autorimesse. L'uscita dei veicoli avviene tramite ulteriore rampa carrabile con sbocco sulla pubblica via Enrico Toti all'altezza del civico 17.

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo (PO) al foglio di mappa 27, particella 107, subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale € 82,94.

La superficie commerciale rilevata a fini estimativi è pari a circa mq 21,50

Confini: centrale termica Enel, esecutato, parti comuni condominiali, s.s.a..

Prezzo base d'asta del lotto 1: € 11.120,00 (undicimilacentoveventi/00)

Offerta minima: € 8.340,00 (ottomilatrecentoquaranta/00)

Importo della cauzione in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito, costituita da un unico vano, posta nel Comune di Montemurlo (PO), Via E. Toti, n° 17, posta al piano primo interrato di più ampio edificio condominiale. L'autorimessa risulta essere la terza sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa proveniente dalla corte interna condominiale ed è attualmente identificata con il numero 33.

A detto bene si accede mediante la suddetta rampa carrabile che conduce allo spazio di manovra e distribuzione delle singole autorimesse e, da qui, direttamente dal corridoio comune. L'uscita dei veicoli avviene tramite ulteriore rampa carrabile con sbocco sulla pubblica via Enrico Toti all'altezza del civico 17.

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al foglio di mappa 27, particella 107, subalterno 99, categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 11 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 41,47.

La superficie commerciale rilevata a fini estimativi è pari a circa mq 11,50.

Confini: altri condomini, parti comuni condominiali, s.s.a..

Prezzo base d'asta del lotto 2: € 5.690,00 (cinquemilaseicentonovanta/00)

Offerta minima: € 4.270,00 (quattromiladuecentosettanta/00)

Importo della cauzione in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito, costituita da un unico vano, posta nel Comune di Montemurlo (PO), Via E. Toti, n° 17, posta al piano primo interrato di più ampio edificio condominiale. L'autorimessa risulta essere la sestultima sulla sinistra per chi esce dal piano interrato tramite la rampa carrabile sulla pubblica via Enrico Toti all'altezza del civico 17.

A detto bene si accede mediante la suddetta rampa carrabile che conduce allo spazio di manovra e distribuzione delle singole autorimesse e da qui direttamente dal corridoio comune. L'uscita dei veicoli avviene tramite ulteriore rampa carrabile con sbocco sulla pubblica via Enrico Toti all'altezza del civico 17.

L'immobile risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al foglio di mappa 27, particella 107, subalterno 123, categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 56,55.

La superficie commerciale rilevata a fini estimativi è pari a circa mq 14,70.

Confini: altri proprietari, esecutato, parti comuni condominiali, s.s.a..

Prezzo base d'asta del lotto 3: € 7.310,00 (settemilatrecentodieci/00)

Offerta minima: € 5.490,00 (cinquemilaquattrocentonovanta/00)

Importo della cauzione in misura non inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo offerto.

Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00 (mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara **non** è **consentito** l'inserimento di importi con decimali.

Condizioni di utilizzo / manutenzione.

- Come rilevato nella consulenza tecnica estimativa, il **Lotto 1** si presenta in mediocre stato di manutenzione mentre i **Lotti 2 e 3** si presentano in sufficiente stato di conservazione per la tipologia costruttiva.
- Attualmente l'ingresso e l'uscita dal piano interrato **non sono consentiti** con veicoli in quanto a partire dall'anno 2023 il piano interrato risulta privo della prescritta autorizzazione antincendio rilasciata dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco. Alla data del sopralluogo non risultavano ancora avviati interventi di adeguamento dell'area alle normative antincendio vigenti. **Pertanto, allo stato attuale tutti i beni oggetto di vendita sono utilizzabili esclusivamente quali locali di rimessa/deposito e non come ordinarie autorimesse carrabili.**

Impianti.

E' presente in ciascuno dei tre lotti l'impianto elettrico ma non è stata fornita e/o reperita la relativa certificazione.

Attestato di prestazione energetica.

Gli immobili oggetto di vendita sono esclusi dall'ambito di applicazione della disciplina in materia di attestazione della prestazione energetica ex Dec. Lgs.vo 192/2005, art. 3, co. 3, lett. e).

Stato di occupazione.

Gli immobili di cui al **Lotto 1** e al **Lotto 2** risultano essere detenuti senza titolo da soggetti terzi e presentano all'interno beni mobili riconducibili agli occupanti.

L'immobile di cui al **Lotto 3** risulta invece essere libero da persone ma sono presenti all'interno beni mobili.

Diritti demaniali / usi civici

Non risultano esistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o altri tipi di usi civici (oneri di affrancazione).

Vincoli storico-artistici

Relativamente agli immobili oggetto di vendita non esiste alcun tipo di vincolo storico o artistico.

Vincoli e oneri di natura condominiale

Gli immobili oggetto di vendita fanno parte del complesso condominiale denominato "Condominio Primavera di Via Toti 21/49". Alla data della consulenza tecnica estimativa non risultano previste spese condominiali fisse né essere state deliberate opere straordinarie.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche per quanto riguarda la licenza di abitabilità e/o agibilità e la conformità edilizia ed urbanistica anche in riferimento alla L. n° 47/1985 come modificata e integrata dal D.P.R. N° 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite dai regolamenti vigenti e a quelle indicate nel presente avviso;
- i beni sono posti in vendita con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, con le parti comuni dell'edificio tali per legge o per destinazione e quali risultanti dai titoli di provenienza, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, dei quali pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza, il tutto secondo la più precisa descrizione contenuta nelle consulenze estimative in atti;
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- gli immobili sono venduti liberi dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; sarà comunque dato atto dell'eventuale esistenza di formalità sui beni oggetto di vendita che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura sarà attuata salvo espresso esonero ex art. 560 c.p.c. vigente *ratione temporis* a cura del Custode Giudiziario;
- 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;**
- nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle complessive condizioni di fatto e giuridiche dei beni;
- **si rimanda all'attenta lettura della consulenza tecnica estimativa e della documentazione in atti**, che sarà disponibile per la consultazione (unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it;

- si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dalla documentazione acquisita agli atti, e in particolare secondo quanto contenuto nella consulenza tecnica estimativa in atti (**che si invita a leggere con attenzione**), risulta quanto segue.

Gli immobili oggetto di vendita ricadono in zona omogenea “B (aree di completamento e tessuto TR3 “Tessuto consolidato e blocchi”, ex art. 88 comma 1 a destinazione prevalentemente residenziale, organizzati in isolati irregolari realizzati per aggregazioni successive in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate talvolta con presenza di edifici specialistici).

Regolarità e conformità urbanistica

Disposizioni urbanistiche comuni ai tre lotti

La costruzione dell'edificio condominiale di cui gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte è posteriore al 1° settembre 1967.

Risulta che per lo stesso sono depositate presso il Comune di Montemurlo le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. N° 78/1975 – P.G. 5082 del 30/04/1975;
- Variante alla P.E. 78/1975 – con P.E. 46/81 del 16/03/1981 - P.G. N° 3548 del 16/03/1981;
- Variante alla P.E. 46/81 – con P.E. N° 2/1984 del 04/01/1984;
- Concessione a sanatoria n° 2705 del 24/04/1996 n° 2705 a seguito di domanda ai sensi della Legge n° 47/1985 – P.G. 8250 del 29/04/1986;
- infine, dalla consulenza tecnica estimativa **non risulta reperito il certificato di abitabilità**.

Per tutti e tre i lotti oggetto di vendita si precisa che dal confronto tra lo stato attuale rilevato, gli elaborati grafici di progetto e la documentazione relativa al condono, si sono riscontrate alcune lievi difformità riconducibili a errori di rappresentazione grafica. Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di idoneo atto correttivo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali. I costi complessivi per la regolarizzazione si stimano, in via cautelativa, pari a circa € 1.200,00 (comprensivi di sanzioni e spese tecniche) per ciascuno dei tre lotti. Si rimanda, tuttavia, alla più approfondita lettura dell'elaborato tecnico estimativo.

Situazione e corrispondenza catastale

Per tutti e tre i lotti è stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate. Inoltre:

- per il **Lotto 1** sono state rilevate lievi difformità dimensionali, verosimilmente imputabili alle modalità di redazione della planimetria catastale originaria nonché alla scala di rappresentazione particolarmente ridotta. Questi scostamenti non configurano modifiche sostanziali dello stato dei luoghi. La finestra è inoltre rappresentata in planimetria in posizione non corretta; per garantire la piena corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si renderà necessario procedere con aggiornamento catastale con un costo stimato di circa € 570,00 complessivi per onorari tecnici e spese;

- per il **Lotto 2** sono state rilevate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata e in particolare, principalmente, una difformità relativa all'altezza interna indicata in planimetria (altezza rilevata: circa m. 2,50; altezza riportata: m. 2,40), Per queste difformità si renderà necessario aggiornare la planimetria catastale con rettifica dell'altezza interna, per un costo stimato di circa € 570,00 complessivi per onorari tecnici e spese;
- per il **Lotto 3** sono state rilevate solo alcune lievi difformità dimensionali verosimilmente imputabili alle modalità di redazione della planimetria catastale originaria, nonché alla scala di rappresentazione piuttosto ridotta che possono comportare fisiologiche approssimazioni grafiche nella restituzione delle misure. Questi scostamenti non configurano tuttavia modifiche sostanziali dello stato dei luoghi.

Le formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono le seguenti:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 31/10/2024 al n° **2185 del R. P.**;
- verbale di pignoramento immobili trascritto il 26/09/2025 al n° **7728 Reg. Part.**. Si precisa che il pignoramento grava sui subb. 68, 99 e 123 oggetto di vendita, nonché sul sub. 126, bene originariamente pignorato la cui esecuzione è stata tuttavia sospesa con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del 05/02/2026.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'offerta di acquisto **E' IRREVOCABILE**.

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- **dovranno formulare le offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale **con modalità TELEMATICA** secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e contenute nel “Manuale utente” per la presentazione dell’offerta telematica” consultabile all’indirizzo **<https://pst.giustizia.it>**, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

In particolare si avvisa che:

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 del giorno 12 NOVEMBRE 2026 (giorno antecedente la vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

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

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la

generazione dell'offerta telematica, costituita da un file cripto 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 apposito tale 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.

Si invitano, pertanto, gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avverrà solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 invierà una mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Si invitano pertanto gli interessati a iniziare il processo di inserimento dell'offerta e dell'allegata documentazione con largo anticipo rispetto al termine fissato onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione.

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

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

L'offerta telematica d'acquisto, redatta sul P.V.P. secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, DEVE tra l'altro CONTENERE:

- **i dati identificativi del soggetto offerente** (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); **se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni** dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, **per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale** è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta -o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*- dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce **quale**

legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- qualora ricorra il caso del c.d. “**presentatore**”, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 del D.M. N° 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, **potrà 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);
- l'indicazione del **prezzo** offerto, secondo le disposizioni dell'avviso di vendita;
- il **termine** (in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**) per il pagamento del saldo prezzo, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata ai sensi dell'art. 2, co. 7, DM 227/2015. A tale fine la professionista delegata invierà all'aggiudicatario, tempestivamente e comunque entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo di dette spese. Il suddetto termine massimo di 120 giorni **è perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale** dei termini processuali ai sensi di Cass. Sez. III, n° 26815/2022. **Le offerte presentate oltre il suddetto termine saranno ritenute inefficaci**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla procedura;
- la specifica dichiarazione dell'eventuale **ricorso, da parte dell'aggiudicatario, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato per il pagamento del saldo-prezzo**. SI precisa sin d'ora che in questo caso le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo-prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Prato – settore Esecuzioni Immobiliari”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese a carico della procedura;
- ogni ulteriore elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere NECESSARIAMENTE allegati:

- scansione di un documento di 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 altresì 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**, occorrerà allegare la copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è **coniugato** in regime di comunione dei beni, occorrerà allegare la copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- la **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 c.d. “presentatore”, nel caso di offerta c.d. “per persona da nominare” ex art. 579, comma 3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale (avvocato), ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12, comma 4, D.M. N° 32/2015;
- 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;
- la ricevuta attestante il versamento della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura da cui risultino il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- salva l'ipotesi in cui ricorrano ipotesi di esenzione ai sensi del D.P.R. n° 447/2000, andrà inoltre allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale **la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in modalità telematica** in formato “.xml” scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. **Il bollo virtuale (attualmente pari a € 16,00) dovrà essere versato a parte sul portale dei Servizi Telematici del Ministero (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.**

SI INFORMA ALTRESI' CHE:

- l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione, **almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta** (in modo che sia visibile alla scadenza del termine per le offerte) una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario presso Chianti Banca – Credito Cooperativo S.C. – filiale di Prato, Pz.le Falcone e Borsellino n° 8 intestato a “**esec. imm. 67/2025 TRIBUNALE DI PRATO**” al seguente Iban: **IT57T0867321500000000932537**;
- il bonifico dovrà avere la causale “**versamento cauzione proc. n. 67/2025**”;
- il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'**accredito** delle somme **risulti sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta**. Ove la cauzione non risultasse accreditata entro tale termine, **l'offerta sarà considerata inammissibile e quindi esclusa**;
- in caso di mancata aggiudicazione o all'esito della gara, il professionista Delegato procederà alla restituzione agli offerenti non aggiudicatari dell'importo versato a titolo di cauzione al netto degli eventuali oneri bancari. **La restituzione avverrà alle coordinate IBAN che dovranno necessariamente corrispondere a quelle da cui il bonifico è pervenuto**;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che gli interessati potranno consultare l'elaborato peritale, l'ordinanza di delega e l'avviso di

vendita sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it;

– tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista Delegato con modalità telematiche, come indicato nell'ordinanza di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato con modalità telematiche.

La gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA ex art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23/02/2015 n° 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica al termine dell'apertura delle buste.

La gara sarà considerata chiusa **decorso tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.**

Deliberazione sulle offerte.

In caso di presentazione di unica offerta.

L'offerta unica, pari o superiore al prezzo base, sarà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta presentata è inferiore al prezzo-base (nei limiti del quarto), si opera come segue:

- nel corso del primo esperimento di vendita, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora non sussistano specifiche circostanze che consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile. Quando tali circostanze non sussistano, ma un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente a un prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore. Quando invece sussista una seria possibilità di aggiudicazione del bene a un prezzo superiore il Delegato dispone un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione;
- nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente a un prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte.

In presenza di più offerte valide per il medesimo bene si procederà a gara sull'offerta più alta. Gli offerenti potranno presentare offerte in aumento di importo **non inferiore** a quanto indicato nel presente avviso (vedi sopra, sub “*Aumento minimo in caso di gara*”) **nel termine di tre minuti** dall'offerta precedente.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, la professionista Delegata disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta **più vantaggiosa**

(ovvero l'offerta più alta; a parità di prezzo, l'offerta che preveda il più breve termine di pagamento del saldo-prezzo ovvero, in subordine, quella con allegata la cauzione di maggiore entità).

Qualora all'esito della gara, o in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta o più vantaggiosa sia almeno pari al prezzo-base, il bene sarà senz'altro aggiudicato. Qualora invece l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base e un creditore proponga istanza di assegnazione del bene ad un prezzo necessariamente pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore; se invece nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione il bene sarà aggiudicato al miglior offerente;

- **alle operazioni di vendita sono autorizzati a partecipare, quali “spettatori”, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti;**
- si richiamano infine le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

Nel termine fissato per il versamento del saldo-prezzo l'aggiudicatario dovrà:

- **versare il saldo prezzo e, con le stesse modalità, l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (nonché dell'iva ove fosse dovuta), nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista Delegata ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (somme che saranno comunicate all'aggiudicatario dalla professionista Delegata tempestivamente e comunque entro 20 giorni dall'aggiudicazione);**
- **depositare al Delegato le dichiarazioni a fini fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) in originale unitamente alla copia del documento di identità dell'aggiudicatario e le dichiarazioni rese ex DPR 445/2000;**
- **dichiarare e documentare al Delegato il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato;**
- **depositare 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 n° 231 del 21 novembre 2007 (c.d. “dichiarazione antiriciclaggio”).**

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 graduazione 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 dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti), sul conto della procedura.** L'importo complessivo delle somme da versare direttamente al creditore fondiario, unitamente alle coordinate bancarie, sarà comunicato

all'aggiudicatario dal professionista Delegato entro il termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui entro tale termine non riceva tale comunicazione, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare il saldo-prezzo sul conto della procedura.

*** **

Si invitano gli interessati all'acquisto a visionare il compendio pignorato contattando l'IS.VE.G. - Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., con sede in Prato (PO), Via F.lli Giachetti n° 35 ai seguenti recapiti: telefono 0574/24123 – cellulare 3773131585 – mail: prenota.po@isveg.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. co. 2 e 3 secondo le modalità stabilite nell'ordinanza dal G.E. ovvero:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita della perizia di stima delle fotografie e delle planimetrie sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito internet www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26/09/2012);
- pubblicazione di un annuncio tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Neswpaper Aste” del Tribunale di Prato in versione digitale e app;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita della perizia di stima delle fotografie e delle planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 21/07/2009);
- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeka.it e www.subito.it nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite “posta elettronica certificata” o di “posta elettronica certificata per le vendite telematiche” comunicato dal soggetto partecipante. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata non invalida lo svolgimento della vendita né può dare luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

La consulenza tecnica estimativa (CTU) e la documentazione tecnica ostensibile relativa ai beni pignorati potrà essere consultata e visionata da tutti i potenziali interessati prima della presentazione delle offerte di acquisto senza incanto anche presso lo studio della sottoscritta, previo appuntamento.

Prato, 31 luglio 2026

La Professionista Delegata
(avv. Teresa Visconti)