TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 106/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Dott.ssa rag. Sonia Chiti

Custode Giudiziario: Is.Ve.G. di Prato

Esperto stimatore: Geom. Martina Branchetti

* * *

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Dott.ssa rag. Sonia Chiti**, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Prato al n. 161/A, con studio in Prato Via G. Catani 28/C, Tel. 0574 539090, Fax 0574 550500, e-mail chiti@studiochitieserafini.com , professionista delegata ex art. 591-bis c.p.c. dal G.E. Dott. Enrico Capanna alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 106/2024 R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **01 dicembre 2026** alle **ore 10:00**

procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dell'immobile identificato nella relazione di stima dell'esperto, da intendersi integralmente richiamata ed alla quale si rimanda anche per maggiori dettagli, alle condizioni riportate nell'ordinanza.

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO: Unico

DESCRIZIONE: **Unità ad uso civile abitazione posta nel Comune di Prato (PO), Via Garigliano nc. 6.** Unità ad uso civile abitazione di vani catastali 5, avente accesso da area urbana/vialetto che si diparte dalla pubblica via e più precisamente l'abitazione è disposta da due piani fuori terra; al piano terra sono presenti due vani, oltre ingresso/disimpegno, servizio igienico e ripostiglio, mentre al piano sottotetto sono presenti tre locali ad uso soffitta e un servizio igienico (non dichiarato), oltre terrazzo esclusivo.

DIRITTO: **Piena proprietà dell'intero**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) risulta censita nel foglio di mappa 22, particella 230, subalterno 502 graffata alla particella 542 subalterno 504, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 92 m^2, superficie totale escluse aree scoperte 85 m^2, rendita euro 477,72, ubicazione in Via Garigliano n. 8, piano T-1.

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE E ALTEZZE

PIANO TERRA h=2,70 / 2,40

Ingresso/disimpegno circa 16,10 Mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cucina/Pranzo/Soggiorno	circa 21,25 Mq
Camera	circa 13,76 Mq
Bagno	circa 4,15 Mq
Dis.	circa 2,47 Mq
Rip.	circa 4,29 Mq

PIANO PRIMO

Soffitta 1	circa 9,75 Mq
Soffitta 2	circa 3,52 Mq
Soffitta 3	circa 13,50 Mq
Bagno	circa 3,30 Mq
Terrazzo	circa 26,32 Mq

La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

La superficie netta dell'intero appartamento, escluso le aree scoperte, risulta di circa 92,09 mq.

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

SUPERFICIE COMMERCIABILE

Il calcolo della superficie commerciale svolto dal perito è il seguente:

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T	76,70 mq	100%	76,70 mq
Sottotetto/Soffitta	47,19 mq	50%	23,60 mq
Terrazzo	26,32 mq	30%	7,90 mq
Area Urbana	54,00 mq	10%	5,40 mq
Totale superficie commerciale (per arrotondamento) =			**114,00 mq**

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. In seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIAE del 21/12/2006 P.G. 87478 PE 4045/2006.
- Variante alla DIAE del 21/01/2008 P.G. 8873 PE 135/2008.

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno del UTOE 5, zona omogenea B. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel Tessuto insediativo T P.A Art. 77 Tessuti urbani monofunzionali: industriale artigianale TP.1 TP.2 TP.4

Difformità urbanistico catastali

Dall'elaborato peritale si rileva che gli immobili posti in vendita sono commerciabili, risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastali presentano, rispetto allo stato dei luoghi, lievi incongruenze: trattasi di realizzazione di bagno nel piano sottotetto, che dovrà essere ripristinato in quanto non è possibile regolarizzarlo poiché non soddisfa i parametri igienico sanitari richiesti dall'attuale normativa (costo di ripristino stimato euro 1.000).

ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità abitativa RISULTA SPROVVISTA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESISTENZA VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SULL'INTERA QUOTA DI PROPRIETA'

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn. 11551/8315 del 29/10/2024.

ISCRIZIONI:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn 2761/9684 del 14/06/2007 per la somma complessiva di euro 320.000,00= a garanzia di euro 160.000,00= di capitale della durata di 25 anni;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn 1783/7161 del 11/06/2008 per la somma complessiva di euro 70.000,00= a garanzia di euro 35.000,00= di capitale della durata di 20 anni;
- IPOTECA VOLONTARIA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta ai nn. 1475/8218 del 01/07/2019 per la somma complessiva di euro 161.006,84= a garanzia di euro 80.503,42= di capitale.

Dall'elaborato peritale si rileva che gli immobili posti in vendita sono commerciabili, risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastali presentano, rispetto allo stato dei luoghi, lievi incongruenze: trattasi di realizzazione di bagno nel piano sottotetto, che dovrà essere ripristinato in quanto non è possibile regolarizzarlo poiché non soddisfa i parametri igienico sanitari richiesti dall'attuale normativa (costo di ripristino stimato euro 1.000).

STATO DI OCCUPAZIONE/MANUTENZIONE

Allo stato attuale l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore.
La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L' immobile oggetto di pignoramento, forma un lotto unico, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

A) **Prezzo base degli immobili: euro 162.000,00** (centosessantaduemila/00)

Offerta minima che può essere formulata: **euro 121.500,00** (centoventunomilacinquecento/00)

Deposito per cauzione: in misura non inferiore al **10%** del prezzo offerto;

B) **Aumento minimo** per ogni offerta nel caso di gara**: euro 3.000,00** (tremila/00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C) **Regime fiscale della vendita**: la vendita è soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale in misura fissa.

D) 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 di seguito indicato.

E) La vendita avverrà alle seguenti **condizioni**:

i. 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) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

ii. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi** o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

iii. **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti** che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene 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 (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);

iv. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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;

v. L'immobile è **occupato dal debitore**, **la liberazione dell'immobile sarà attuata**, salvo espresso esonero, **a cura del custode giudiziario** secondo la normativa vigente;

vi. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

vii. 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231**

viii. L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it .

ix. Il deposito del **saldo del prezzo** dovrà avvenire **entro il termine di 120 giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

x. Il professionista delegato provvederà ad informare il giudice dell'esecuzione del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

xi. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

xii. 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 dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) **sul conto della procedura**.

xiii. Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma Cod. Proc. Civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: "*Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... Rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

xiv. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta il delegato provvederà ad informare il Giudice dell'esecuzione per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, secondo l'art. 587 c.p.c.

xv. per quanto non espressamente indicato si rimanda all'ordinanza di vendita, alla perizia (ed eventuali sue integrazioni) e relativi allegati - reperibili sui siti internet specializzati indicati nel presente avviso - nonché alle vigenti norme di legge.

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno **trasmettere le offerte** telematiche di acquisto

entro le ore 12:00 del giorno lunedì 30/11/2026

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 deve essere redatta mediante il Modulo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 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 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 d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
  - **ricevuta del pagamento** della cauzione;
  - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
  - **Procura 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.
- la **cauzione** dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "*versamento cauzione proc. n. 106/2024*"**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Prato, alle seguenti coordinate bancarie: **Iban IT33F0867321500000000930797**, 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;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**.

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).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali,** cfr Cass., sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato 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**. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta.

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 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);

Qualora si proceda alla **gara tra gli offerenti**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati**.

Il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per avere eventuali ulteriori informazioni, chiunque vi abbia interesse potrà rivolgersi ai seguenti soggetti incaricati:

Professionista delegata: Dott.ssa rag. Sonia Chiti telefonicamente (0574 539090), tramite posta elettronica chiti@studiochitieserafini.com, oppure presso il proprio studio previo appuntamento (Studio Professionale Chiti & Serafini - Via G. Catani 28/C in Prato)

Custode (visite): Is.Ve.G. S.r.l., con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35, Tel. 0574 24123, pratoimmobiliari@isveg.it

Gestore della Vendita telematica:

Astalegale.net Spa a mezzo del suo portale **www.spazioaste.it**

L'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie è pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

A cura di Astalegale.net Spa la pubblicazione di quanto sopra sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito internet www.astalegale.net certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012.
Un annuncio di vendita è pubblicato tramite campagna Social Media marketing e mediante "*Vetrina Permanente*" e il "*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*";
A cura di Aste Giudiziarie in linea Spa la pubblicazione di quanto sopra su www.astegiudiziarie.it certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009.
Un annuncio di vendita è pubblicato, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*", sui portali immobiliari privati *Casa.it*, *Idealista.it* e *bakeka.it* e *subito.it*, nonché mediante la "*Vetrina Immobiliare Permanente*" degli immobili in vendita su reteaste.it;

* * *

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di vendita, nonché 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, lì 07/09/2026

Il delegato alla vendita
Dr.ssa rag. Sonia Chiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009