GIOVANNELLI MASI
CECCONI & ASSOCIATI

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.g.e. n.° 13/2026

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elisabetta Donelli

Professionista Delegato: Avv. Marco Verrini

*****

Avviso di vendita ex artt. 490 e 570 c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Marco Verrini** del Foro di Prato, nominato ex art. 591-bis c.p.c. professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita relative **alla procedura esecutiva immobiliare R.g.e. n.° 13/2026**, giusta Ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott.ssa Elisabetta Donelli, in data 21.07.2026.

AVVISA

che **il giorno 04.02.2027 – ore 16:00** procederà ad esperimento di **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica**, tramite il portale **www.astetelematiche.it,** del bene immobile di seguito rappresentato e descritto, secondo le modalità e condizioni specificate nel testo del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

Lotto Unico: Piena proprietà di civile abitazione del tipo "terra tetto", sita in Vaiano (PO), alla via Ermanno Cambiè n. 16.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione il resede esterno di mq 156,17 che si sviluppa su due lati della stessa, oltre terreno circostante di mq. 1395 in totale stato di abbandono.

L'unità immobiliare in questione è disposta su tre livelli così composti: (i) piano terra: ingresso, n. 2 soggiorni, sala pranzo, cucina, disimpegno, bagno finestrato, scala di collegamento al piano superiore oltre ulteriore scala di collegamento al piano inferiore; (ii) piano primo: sala, camera, corridoio, guardaroba, bagno finestrato, scala di collegamento con il piano inferiore; (iii) piano seminterrato: cantina e locale sottoscala con scala di collegamento al piano superiore.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

La consistenza dell'unità immobiliare ha un'estensione di mq. 168,44 di superficie calpestabile, come meglio quantificata e descritta nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura. Al bene oggetto di esecuzione risulta attribuita una superficie convenzionale di complessivi mq 220,00.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, **l'abitazione con il resede di pertinenza**, risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano (PO), nel Foglio di mappa 2, particella 163, censita in categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,0 - superficie catastale mq. 206, escluso aree scoperte mq. 206, rendita € 790,18; il tutto a seguito di Variazione Toponomastica del 13.05.2025 Pratica n. PO0024235 in atti dal 13.05.2025;

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Vaiano (PO), nel Foglio di mappa 2, particella 557, censito in qualità uliveto/vigneto, classe 2, consistenza mq. 1395, R.D. € 4,32, R.A. € 3,96; il tutto a seguito di Frazionamento n. 29.1/1985 in atti dal 01.08.1987.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 144 per rifacimento copertura presentata in data 15/11/1979 con protocollo numero 7229;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 numero 288 rilasciata in data 24/02/1993 a seguito di istanza di Condono Edilizio presentata in data 26/11/1985 con protocollo numero 9874;
- Concessione Edilizia numero 167 del 27/11/1990;
- Comunicazione per interventi di Manutenzione Ordinaria numero 46/2010 presentata in data 30/08/2010 con protocollo numero 6119.

Si precisa che in data 08/06/1995 con protocollo numero 6408, è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia (Pratica numero 111/1995) per la realizzazione di un pozzo artesiano ad uso irriguo, ma che la stessa non ha avuto esito definito.

Secondo quanto esposto nella perizia/relazione di stima, resa agli atti della procedura, **dal raffronto tra gli elaborati grafici delle suddette pratiche edilizie e lo stato dei luoghi sono riscontrabili delle difformità**, riguardanti la presenza di apertura esterna al piano terra in corrispondenza di un bagno anch'esso non autorizzato, oltre a modifiche al piano

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

primo riguardanti una diversa distribuzione interna degli ambienti (bagno, camera e disimpegno).

Tali difformità vengono descritte come sanabili. Nello specifico – secondo relazione di stima agli atti della procedura - la finestra del piano terra insistente nella parete perimetrale esterna del bagno dovrà essere oggetto di una messa in pristino, mentre per le restanti opere (trattandosi di opere interne che non interessano le parti strutturali) appare necessaria la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata con Sanzione Pecuniaria (CILA Tardiva), oltre aggiornamento catastale. In ogni caso, il bagno del piano terra dovrà essere dotato di idoneo impianto di aerazione forzata.

Il costo per tale adeguamento, comprensivo della sanzione amministrativa, diritti di presentazione, oneri del tecnico per la predisposizione delle pratiche e quanto altro, ivi compreso l'aggiornamento catastale, è stato quantificato dal perito stimatore in circa € 4.700,00, oltre contributi e imposte dovuti per Legge (tale indicazione viene fornita solo in ottica indicativa).

Sono state, altresì, riscontrate – secondo quanto riportato nella perizia/relazione di stima agli atti della procedura – delle i**ncongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria**, ovvero: (i) al piano terra – presenza di bagno con accesso dal soggiorno, mancata rappresentazione della finestra del bagno, oltre ad imprecisioni di rappresentazione grafica; (ii) al piano primo – errata distribuzione degli spazi interni del bagno, del disimpegno, allo stato di fatto dell'immobile, mancata rappresentazione della finestra dello studio, oltre a lievi imprecisioni di rappresentazione grafica; (iii) al piano seminterrato - lievi imprecisioni di rappresentazione grafica. L'adeguamento planimetrico potrà essere effettuato mediante la presentazione di nuova planimetria catastale mediante procedura Doc.fa.

Secondo quanto riferito dal perito stimatore l'unità immobiliare oggetto di esecuzione **risulta sprovvista sia del certificato di agibilità/abitabilità, sia dell'attestato di prestazione energetica APE**.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

L'abitazione, il resede di pertinenza e parte del terreno, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano (PO), aggiornato alla Variante semplificata per adeguamento normativa impianti alimentati da fonti rinnovabili efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 18 del 06/05/2026**,** risultano inseriti in *area UTOE 1 Il Capoluogo – Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a), Zona Omogenea B*.

Secondo certificato di destinazione urbanistica agli atti delle procedura, il terreno ricade per la maggior parte in: R3a - Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature. UTOE 1 Il Capoluogo. SI1.1 Sistema Insediativo del fondovalle, sottosistema del capoluogo; la città in aggiunta: le appendici residenziali;

e parte residua in: VP1c - Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade. UTOE 1 Il Capoluogo. SI1.1 Sistema Insediativo del fondovalle, sottosistema del capoluogo; la città in aggiunta: le appendici residenziali

In base al Piano Strutturale Intercomunale adottato, le particelle ricadono parzialmente in Territorio Urbanizzato.

Stato occupazione:

L'unità immobiliare posta in vendita risulta attualmente occupato dalla debitrice esecutata, con Ordine di liberazione in corso di esecuzione, come disposto con provvedimento del G.E. di data 24.09.2026.

Qualora il bene in questione dovesse risultare ancora occupato alla data della definitiva aggiudicazione, la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente con spese poste a carico della procedura.

Oneri condominiali:

Non esistono oneri condominiali.

Trattandosi di compendio immobiliare non facente parte di un condominio costituito per legge, non sussistono oneri di tale natura. La relazione resa dal perito stimatore riferisce di vincoli previsti dal codice civile relativi alle manutenzioni delle parti comuni del fabbricato (tali costi non sono specificati né nella tipologia, né nell'ammontare).

Formalità non cancellabili:

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Non risultano trascrizioni e/o vincoli pregiudizievoli diversi da quelli cancellabili a seguito di trasferimento dell'immobile a cura e spese della procedura.

Si invitano comunque i soggetti interessati all'acquisizione a prendere atto delle trascrizioni elencate nella perizia/relazione di stima agli atti della procedura.

*****

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita del bene immobile sopra rappresentato e descritto avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

1) Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione all'art. 40 - Legge n. 47/1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.° 380 e successive modifiche, comprese tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto così come meglio descritto nella relativa perizia/relazione di stima agli atti della procedura. La vendita avverrà **in lotto unico** a corpo e non a misura, motivo per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo.

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

3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 – legge 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n.° 380/2001), purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

4) L'immobile in questione viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione di eventuali formalità non cancellabili col decreto di trasferimento (come sopra se indicate e espressamente richiamate).

Se indicati nella perizia/relazione di stima, versata agli atti della procedura esecutiva in questione, resteranno a carico dell'aggiudicatario eventuali vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di vendita, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e/o vincoli connessi con l'eventuale carattere storico/artistico.

5) Qualora alla data di aggiudicazione il bene oggetto di vendita dovesse risultare in tutto o in parte occupato dagli esecutati e/o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile avverrà a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente ed a spese della procedura.

Per inciso, l'aggiudicatario - nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione - dovrà **presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

6) Gli oneri tributari/fiscali derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. A tal proposito, si precisa che la vendita in questione è soggetta ad imposta di registro, nonché ad imposte ipotecarie e catastali.

Deve, inoltre, ritenersi a carico dell'aggiudicatario il compenso dovuto al sottoscritto delegato sia per le attività prestate ai sensi dell'art. 2 (in particolare n.° 7) D.M. 227/2015, sia per quelle necessarie ai fini della purgazione del bene.

Detti importi saranno quantificati e comunicati dal sottoscritto delegato in seguito all'aggiudicazione provvisoria del bene oggetto di vendita, anche in base alle eventuali richieste di agevolazioni, e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine previsto per il saldo/prezzo.

7) Il bene immobile oggetto dell'emarginata procedura esecutiva, come sopra rappresentato e descritto, sarà posto in vendita **in unico lotto** al prezzo base di **Euro**

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

343.000,00= (euro trecentoquarantatremila virgola zero zero), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 257.250,00= (duecentocinquantasettemiladuecentocinquanta virgola zero zero).** In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00= (euro cinquemila virgola zero zero).**

I suddetti importi risultano giustamente calcolati secondo quanto indicato nella perizia/relazione di stima di data 10.07.2026 versata agli atti della procedura esecutiva, in base alla quale il valore del bene immobile oggetto di vendita è stato stimato in complessivi € 343.000,00 (già tenuto conto e detratti i costi per regolarizzazione difformità sopra richiamati ed indicati, nonché decurtato il 5% per assenza di garanzie per gli eventuali vizi della cosa venduta).

8) 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 stesso, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come indicato nel presente avviso.

*****

MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

9) Gli interessati all'acquisto dovranno presentare **offerta irrevocabile d'acquisto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., esclusivamente **in modalità telematica.**

Le offerte potranno essere presentate in proprio dall'offerente, oppure in nome dello stesso per tramite di un soggetto terzo, quale semplice presentatore.

Qualora l'offerta sia presentata nell'interesse di due o più persone (**anche quali legali rappresentanti con poteri congiunti di società**), alla stessa dovrà essere **allegata la procura speciale notarile** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e/o comunque **in favore del soggetto che materialmente firma e presenta l'offerta**. Per inciso, **detta procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e potrà essere allegata all'offerta anche in copia per immagine (Art. 12 – Comma 4 del D.M. 32/2015).

Anche nell'ipotesi di **presentatore non coincidente con l'offerente**, quest'ultimo dovrà rilasciare in favore del presentatore la suddetta **procura speciale notarile**, la quale dovrà essere allegata, anche per immagine, al momento della presentazione dell'offerta.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto – secondo le specifiche tecniche D.G.S.I.A. richiamate dall'art. 26 D.M. 32/2015 - come il soggetto che compila e firma digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'effettivo 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 nell'interesse di differenti soggetti, sarà ritenuta valida ed accettata esclusivamente la prima offerta pervenuta, con esclusione delle successive.

La suddetta procura notarile è richiesta anche nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale.

10) Le offerte dovranno essere predisposte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nell'ordinanza di delega e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.° 32 del 26 febbraio 2015.

Nello specifico, **previa opportuna registrazione al portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it**, **l'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale** "Presentazione Offerta Telematica" presente sul "Portale delle Vendite Pubbliche", accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA" presente all'interno dell'annuncio afferente la presente procedura esecutiva, come pubblicato sul predetto portale.

Una volta eseguita la registrazione ed inseriti i dati ed i documenti necessari (come meglio specificati ed indicati ai successivi punti 11 e 12), **il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica** – costituita da un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta (come indicati al successivo punto 12) - la quale **dovrà poi essere inviata** ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata **del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**, mediante specifica casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, in fase di generazione dovrà essere prima sottoscritta – a pena di inammissibilità - con firma digitale ed in seguito inviata **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata intestato al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l'offerta**.

Si raccomanda di non tentare di aprire e/o alterare il contenuto e/o rinominare il file contenente l'offerta, come generato dal sistema (tale file è del tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m" ed è scaricabile al termine della procedura o dall'Url ricevuta mediante posta elettronica), **pena l'invalidazione dell'offerta**.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Al fine di una corretta scansione dei passaggi sopra indicati, è consigliata la lettura dell'apposito manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero della Giustizia (come disponibile online al seguente indirizzo web: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf).

A scanso di equivoci, si precisa che – al momento dell'apertura della pagina di riepilogo - chiunque non si avvalga di specifica casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" dovrà procedere prima alla "firma offerta" ed in seguito alla "conferma offerta" (chi è in possesso di tale casella, dovrà invece procedere direttamente alla "conferma offerta").

11) L'offerta telematica di acquisto, dovrà contenere a pena di inefficacia della stessa (ex art. 12 del D.M n.° 32 del 26.02.2015):

a. Nel caso l'offerente sia una persona fisica: i dati identificativi dello stesso e dell'eventuale differente presentatore d'offerta, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, residenza, stato civile e – **se coniugato** (solo per l'offerente) – l'indicazione del regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge eventualmente in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente sia minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere presentata/sottoscritta dai genitori e/o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

Nel caso l'offerente sia una società o persona giuridica: i dati identificativi della stessa, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: denominazione o ragione sociale, indirizzo sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo pec, recapito telefonico, dati anagrafici – come sopra precisati - del legale rappresentante e dell'eventuale differente presentatore;

b. il numero della procedura esecutiva ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, il quale **non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d. l'indicazione – **a pena di inefficacia** - del termine di pagamento del saldo/prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a giorni **120**

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

(centoventi) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine da intendersi perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). **L'indicazione di un termine superiore e/o la sua mancata indicazione comporterà l'inammissibilità/inefficacia dell'offerta**. L'offerente potrà invece indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e. l'espressa indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di eseguire il saldo/prezzo mediate ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della presente esecuzione;

f. tutto quanto altro espressamente indicato e richiesto ex art. del D.M n.° 32 del 26.02.2015.

12) All'offerta telematica, secondo disposizioni ministeriali, dovranno essere necessariamente allegati:

- copia per **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 differente presentatore d'offerta**. Qualora l'offerente abbia dato atto della comunione legale con il coniuge dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. In caso di società – oltre quanto sopra - occorrerà allegare un **certificato del registro delle imprese** da cui risultino i poteri di rappresentanza della persona giuridica e/o **la procura notarile** e/o l'atto di nomina che giustifichi tale potere in favore del presentatore. Se l'offerente è minorenne o interdetto, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto stesso e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo a tal fine reso dal Giudice Tutelare.

- **ricevuta in formato xml del pagamento del bollo virtuale di € 16,00** (tale contributo – salvo che l'offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 - dovrà essere versato separatamente, mediante l'utilizzo del 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

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

soggetto a restituzione. Per l'esecuzione di tale pagamento dovrà essere utilizzato l'hash che sarà comunicato mezzo mail al termine della compilazione dell'offerta telematica. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla pec con cui viene inviata l'offerta telematica. La mancata allegazione, pur non inficiando l'offerta, potrà essere oggetto di sanzioni amministrative e recupero coattivo del credito);

- **ricevuta del pagamento della cauzione per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (Detta cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario - avente causale "*versamento cauzione proc n. 13/2026*" e senza ulteriori indicazioni identificative dell'offerente - eseguito sul conto corrente in essere presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale di Prato, intestato a "Tribunale Prato, Esec. Imm. 13/2026" avente IBAN: IT 19 V 08673 21500 0000 009 33171 (Codice Bic ICRAITRRIP0). Tale disposizione dovrà essere eseguita **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da risultare 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 corrente. Per inciso, il numero di CRO o TRN dovrà essere indicato al momento della compilazione dell'offerta telematica. Gli offerenti sono invitati a controllare attentamente il numero CRO o TNR inserito, in modo da consentire un corretto abbinamento tra l'offerta ed il relativo pagamento, infatti in difetto potrebbe risultare preclusa la partecipazione all'esperimento di vendita. L'omessa o errata indicazione del numero CRO o TNR non è di per sé causa di esclusione dell'offerta, ove sia comunque possibile risalire all'avvenuto versamento del deposito cauzionale);

- la dichiarazione di residenza e/o di sede legale e/o l'elezione di domicilio nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente. In assenza di una residenza e/o sede e/o domicilio nella circoscrizione nella quale si trova il Tribunale eventuali comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale stesso;

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

- **procura speciale notarile** nei casi indicati al precedente punto 9.

13) In conformità di quanto disposto dal VI° comma dell'art. 25 del D.M. n.° 32 del 26 febbraio 2015 in tema di vendite mobiliari, **le attività sopra descritte** (registrazione portale, invio offerta e versamento della cauzione) **dovranno essere effettuate almeno cinque giorni lavorativi prima della data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita telematica** (come sopra indicata per il giorno **04 febbraio 2027 -** ore 16:00), al fine di consentire la corretta verifica dell'avvenuto versamento della cauzione e conseguentemente abilitare gli offerenti a partecipare alla vendita.

Lo svolgimento delle predette attività oltre il suddetto termine non garantisce la possibilità di partecipare alla vendita. Per inciso, l'impossibilità di accertare l'effettivo accredito della cauzione al momento dell'apertura della busta comporterà l'esclusione dell'offerta. In ogni caso, **non saranno accettate offerte inviate oltre le ore 12:00 del 03 febbraio 2027.**

Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore/offerente 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 invierà una mail di rigetto offerta.

In ogni caso, come disposto dall'art. 14 c.1 del D.M n. 32 del 26.02.2015: *"L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia"*.

Come detto, **le offerte presentate sono irrevocabili**, motivo per cui una volta trasmesse non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Per l'effetto di quanto sopra, si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non risulti collegato il giorno fissato per le operazioni di vendita telematica.

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

14)) Ai fini di quanto sopra, si ribadisce che nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Inserimento Offerta - Presentazione Offerta Telematica" è disponibile (tra gli allegati sulla destra) il "Manuale utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, ove sono contenute le indicazioni per la corretta compilazione ed invio dell'offerta telematica.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Gli interessati sono, pertanto, invitati a consultare attentamente il suddetto "Manuale utente".

È inoltre attivo un servizio di assistenza gara telematica: Help Desk Telefonico attivo dal lunedì al venerdì nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 al numero 0586-20141, oppure tramite mail ai recapiti: assistenza@astetelematiche.it - venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it.

*****

DISCIPLINA DELLA VENDITA

15) La partecipazione alla vendita presuppone **la conoscenza per presa visione e l'accettazione** integrale – oltreché del presente avviso di vendita – **dell'ordinanza di vendita e della relativa perizia/relazione di stima**. I suddetti documenti risultano agli atti della procedura e, comunque, potranno essere consultati – unitamente alle foto dell'immobile ed alla planimetria dello stesso – presso il portale delle vendite pubbliche, lo studio del sottoscritto delegato, la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.tribunale.prato.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

16) Ai fini dell'espletamento delle operazioni telematiche di vendita, si rende noto che il professionista delegato, **il giorno 04 febbraio 2027 – ore 16:00**, procederà in modalità telematica alla verifica preliminare delle offerte pervenute ed alla deliberazione sull'ammissibilità delle medesime, con conseguente eventuale gara tra gli offerenti.

In tale sede sarà dichiarata l'eventuale **inefficacia e/o inammissibilità** delle offerte non conformi rispetto a quanto disposto nel presente avviso e/o nell'ordinanza di vendita e/o nelle norme di riferimento.

Di tutte le attività/operazioni di vendita poste in essere dal delegato sarà redatto apposito verbale.

17) 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 D.M. n.° 32 del 26.2.2015, ed avrà inizio al termine delle operazioni di verifica 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.

18) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

18.1) In caso di unica offerta valida:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del **primo esperimento** di vendita se l'unica offerta risulterà inferiore (comunque nei limiti di un quarto) al prezzo base, si provvederà come di seguito:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi al primo** se l'unica offerta risulterà 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

18.2) In caso di pluralità di offerte valide:

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 ad € 5.000,00** (cinquemila virgola zero zero).

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti alla stessa ammessi, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto per l'aggiudicazione ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella in cui è promesso il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero in ulteriore subordine l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà inviato per primo l'offerta telematica.

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 sarà senz'altro aggiudicato.

Nel caso in cui 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

19) All'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, utilizzando **esclusivamente** i codici IBAN corrispondenti a quelli da cui è pervenuto il versamento della cauzione stessa.

*****

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO

20) Il provvisorio aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del saldo/prezzo, maggiorato degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, oltre ai compensi spettanti al professionista delegato ex D.M. 227/15 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (le spese vive necessarie per l'esecuzione di tali cancellazioni sono invece a carico della procedura). L'importo complessivo dei suddetti oneri sarà determinato e comunicato dal

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

delegato nei venti giorni successivi alla data di aggiudicazione provvisoria, tenuto conto delle eventuali richieste di agevolazioni.

21) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), maggiorato delle suddette spese (per oneri tributari e compensi professionali), **dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta per il deposito del saldo prezzo.** Tale pagamento avverrà mediante consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a **"Tribunale di Prato – Esec. Imm. 13/2026"**, ovvero secondo differenti modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato entro 20 giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

22) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il medesimo termine anche qualora l'aggiudicatario faccia ricorso - per il pagamento del saldo/prezzo - ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado. In tale caso il pagamento dovrà essere eseguito direttamente dall'Istituto di credito, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a **"Tribunale di Prato – Esec. Imm. 13/2026"**, ovvero secondo differenti modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato nei termini di cui al precedente punto.

23) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario - ai sensi dell'art. 41 comma V° del D.Lgs. n.° 385/93 - ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni sull'ammontare del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

24) Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato dichiarazione scritta in materia di antiriciclaggio, secondo le modalità di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c.. Tale dichiarazione dovrà essere 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.

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

La mancata consegna della dichiarazione in questione comporterà, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., l'impossibilità di emettere il decreto di trasferimento.

25) Nel caso di mancato versamento del saldo/prezzo, entro il termine indicato nell'offerta, **l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata e la cauzione incamerata e definitivamente trattenuta dalla procedura, fermo il disposto di cui all'art. 587-II° co. c.p.c.**

*****

26) Ogni ulteriore necessaria informazione potrà essere acquisita e reperita, sia tramite consultazione della perizia/relazione di stima afferente il bene immobile oggetto di vendita, sia contattando la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Prato e/o il **custode giudiziario all'uopo nominato, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG. S.R.L.) di Prato, nella persona del l.r.p.t., dott. Pietro De Bernardi, - presso i seguenti recapiti: tel. 0574-24123, fax 0574-26054, e-mail pratoimmobiliari@isveg.it.**

A tal proposito, si precisa che **i beni immobili oggetto di vendita sono visitabili previo appuntamento da concordare con il sopra indicato custode giudiziario**, mediante richiesta da inviare in modalità telematica, compilando l'apposito modulo presente sul portale delle vendite pubbliche - **https://pvp.giustizia.it/pvp/.** Nello specifico, nella inserzione/scheda dedicata al lotto di interesse è presente la scritta "Prenota Visita" dalla quale si accede ad un *format* da compilare.

27) In ogni caso, **la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali, né dal prendere integrale visione della relazione di stima** relativa al bene immobile oggetto di vendita.

Anche se non espressamente indicate, devono ritenersi integralmente richiamate nel presente avviso le norme di legge vigenti in ordine alla disciplina delle vendite senza incanto ed in particolare quanto regolato dal D.M n.° 32 del 26.02.2015, dalle specifiche tecniche del D.G.S.I.A e dal codice di procedura civile.

In caso di eventuali discrasie tra il testo del presente avviso e quello della relativa ordinanza di vendita, dovrà darsi prevalenza a quest'ultima, con ovvia eccezione di quanto previsto in ordine al prezzo di vendita ed alle date indicate per la presentazione delle offerte telematiche e la partecipazione alla vendita stessa.

GIOVANNELLI MASI CECCONI & ASSOCIATI

Avv. Marco Verrini
Viale della Repubblica, n.° 245 – (59100) Prato
Corso Italia, n.° 2 – (50123) Firenze
Tel. 0574/575878
E-mail: marco.verrini@studiogiovannelli.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

28) Il presente avviso sarà pubblicato – unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia/relazione di stima, alle fotografie ed alle planimetrie - oltre che nelle forme previste dalla legge sul portale delle vendite pubbliche, via internet sui siti www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it. Inoltre, un annuncio per estratto – a cura dei gestori della pubblicità – sarà pubblicato sui seguenti siti internet: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it e www.subito.it.

Un annuncio sarà, altresì, pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app", nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

29) Per iniziativa del creditore procedente e/o di quello/i intervenuto/i sono autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità, sia su quotidiani per tramite di Astalegale.net, sia con altre modalità purché a cura e spese degli stessi.

30) I dati personali degli offerenti e dei presentatori 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 16 novembre 2026

Avv. Marco Verrini

VERRINI MARCO
2026.11.20 22:13:28
CN=VERRINI MARCO
C=IT
2.5.4.4=VERRINI
2.5.4.42=MARCO