

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI



Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it



Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

ASTE GIUDIZIARIE  
TRIBUNALE DI PRATO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**



Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 21/2024  
G.E.: Dott. Enrico Capanna



Delegato alla vendita: Avv. Diletta Ariano

La sottoscritta, Avv. Diletta Ariano, con studio in Prato, Via Torelli n. 57, giusta delega del G.E., Dott. Enrico Capanna, in data 9.10.2024, per la vendita del compendio pignorato nell'esecuzione immobiliare RGE n. 117/2023, a norma degli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.,



**AVVISA**

che il giorno **5 Marzo 2025 alle ore 10.00**, mediante collegamento telematico al Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), gestito da Astalegale.net S.p.a., si procederà a



**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**



alle condizioni e con le modalità più avanti elencate dell'immobile pignorato di seguito descritto, come da perizia del CTU nominato:

**A.**

- **LOTTO UNICO** consistente in:

intera quota di piena proprietà di una piccola casa di un piano fuori terra di remota costruzione, posta in Prato, Via San Paolo n. 369/E, avente accesso da passo e resede comune che si dipartono dalla citata via e costituita da un ampio vano suddiviso in cucina e camera, oltre servizio igienico, per una superficie lorda di circa mq 45,00, come meglio si evince dalla perizia estimativa.



Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, tamponatura perimetrale in laterizio e intonaco civile e copertura ad una falda inclinata con manto in tegole "marsigliesi" e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto apparentemente appena ristrutturato.



Via Torelli, 57 - 59100 - Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
info@avvocatovalentini.eu



STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI



Avv. Diletta Ariano  
[d.ariano@avvocatovalentini.eu](mailto:d.ariano@avvocatovalentini.eu)  
[dilettaariano@pec.avvocati.prato.it](mailto:dilettaariano@pec.avvocati.prato.it)

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
[m.morozzi@avvocatovalentini.eu](mailto:m.morozzi@avvocatovalentini.eu)  
[martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it](mailto:martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it)



Avv. Lorenzo Rocchi  
[lorenzorocchi.avvocato@gmail.com](mailto:lorenzorocchi.avvocato@gmail.com)  
[lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it](mailto:lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it)

L'immobile, come sopra descritto, forma un UNICO LOTTO vendibile.

Detto bene è pervenuto per atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Ugo Balestri del 7.09.1983, N. Rep. 84490/35160, registrato a Prato il 15.09.1983 al n. 3060 Mod. I ed ivi trascritto nei Registri Immobiliari il 28.09.1983 ai numeri 5378/3718.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** Al Catasto fabbricati del Comune di Prato l'unità immobiliare risulta censita, in giusto conto alla parte eseguita, nel Foglio di mappa 44, particella 2183, Sub. 500, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 225,95, superficie lorda mq. 45.

**CONFINI:** L'intera consistenza immobiliare confina con parti comuni su più lati (particelle 2221 e 2222), proprietà private, s.s.a e diversi confini.

**VINCOLI e/o ONERI** Sui beni in oggetto non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatta eccezione per i vincoli e gravami che verranno cancellati per effetto del Decreto di trasferimento.

Il tutto, secondo quanto risulta dalla perizia estimativa, la quale è disponibile per la consultazione sul sito internet: [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), oltre che sul portale Vendite Pubbliche: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

**REGOLARITA' URBANISTICA** Il fabbricato è stato costruito nel periodo compreso tra il 1983 ed il 1989, con i seguenti atti autorizzativi: Concessione Edilizia per la ristrutturazione di un edificio ad uso rimessa PG 40820 del 22.09.1989 Busta 1243/1989, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per realizzazione di fosse biologiche PG n. 80770 del 27.11.2006 P.E. 3717/2006 e Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. Toscana n. 53 del 2004 per modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione P.G. n. 79894 del 7.12.2004 - C04 - 1288 - 2004, rilasciata in data 2.07.2010 e ritirata in data 26.07.2010.

Come risulta meglio descritto nella relazione tecnica depositata, sono presenti alcune difformità rispetto ai citati atti autorizzativi costituite:

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
[info@avvocatovalentini.eu](mailto:info@avvocatovalentini.eu)

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
[d.ariano@avvocatovalentini.eu](mailto:d.ariano@avvocatovalentini.eu)  
[dilettaariano@pec.avvocati.prato.it](mailto:dilettaariano@pec.avvocati.prato.it)

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
[m.morozzi@avvocatovalentini.eu](mailto:m.morozzi@avvocatovalentini.eu)  
[martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it](mailto:martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Lorenzo Rocchi  
[lorenzorocchi.avvocato@gmail.com](mailto:lorenzorocchi.avvocato@gmail.com)  
[lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it](mailto:lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it)

- dalla chiusura dell'ampia apertura laterale a nord-ovest del fabbricato, per la quale può essere presentato al Comune di Prato Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 145 della L.R. Toscana n. 64/2014 (SCIA a sanatoria) con l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre a spese tecniche e comunali quantificabili in perizia in € 1.500,00, fatti salvi diverse modalità e costi inferiori in attuazione del Decreto "Salva Casa" in fase di recepimento da parte del Comune di Prato;
- dalla realizzazione in assenza di titolo edilizio di una tettoia con sottostante pavimentazione in prossimità dell'ingresso dell'abitazione sulla particella 2221 (bene comune non censibile), non sanabile con costi di demolizione e smaltimento quantificati in perizia in € 500,00.

#### STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata.

**Prezzo base di asta:** Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 52.000,00

**Offerta minima:** Il prezzo minimo non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito come sopra e pertanto viene indicato in € 39.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta.

**Rilancio minimo:** il rilancio minimo viene fissato in € 3.000,00.

B.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 06.6.2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

In quanto vendita forzata, la stessa 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

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato

Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764

[info@avvocatovalentini.eu](mailto:info@avvocatovalentini.eu)

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

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
[d.ariano@avvocatovalentini.eu](mailto:d.ariano@avvocatovalentini.eu)  
[dilettaariano@pec.avvocati.prato.it](mailto:dilettaariano@pec.avvocati.prato.it)

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
[m.morozzi@avvocatovalentini.eu](mailto:m.morozzi@avvocatovalentini.eu)  
[martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it](mailto:martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Lorenzo Rocchi  
[lorenzorocchi.avvocato@gmail.com](mailto:lorenzorocchi.avvocato@gmail.com)  
[lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it](mailto:lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it)

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 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.

Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28.02.1945, n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del T.U. citato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fatta eccezione per gli oneri di natura condominiale.

La vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita stessa.

La liberazione dello stesso, se occupato dal debitore o da eventuali terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a cura del Custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, a norma dell'art. 560, comma 10, c.p.c. il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le disposizioni del G.E., con spese a carico della procedura.

**OFFERTE D'ACQUISTO:** gli interessati all'acquisto, tranne il debitore, personalmente o tramite un presentatore, dovranno depositare le offerte **IRREVOCABILI** di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. esclusivamente con **modalità telematica**, secondo quanto previsto dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
[info@avvocatovalentini.eu](mailto:info@avvocatovalentini.eu)

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI



Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it



Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita.

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, file che dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, 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, avvisandoli, in particolare, che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e che, pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_XXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura e/o dall'url ricevuto per mail), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'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.

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
Info@avvocatovalentini.eu

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI



Avv. Diletta Ariano  
[d.ariano@avvocatovalentini.eu](mailto:d.ariano@avvocatovalentini.eu)  
[dilettaariano@pec.avvocati.prato.it](mailto:dilettaariano@pec.avvocati.prato.it)

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
[m.morozzi@avvocatovalentini.eu](mailto:m.morozzi@avvocatovalentini.eu)  
[martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it](mailto:martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it)



Avv. Lorenzo Rocchi  
[lorenzorocchi.avvocato@gmail.com](mailto:lorenzorocchi.avvocato@gmail.com)  
[lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it](mailto:lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it)

Le offerte presentate sono **IRREVOCAILI** e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l'asta. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta né la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

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

L'offerta di acquisto, da redigere mediante il Modulo web ministeriale "Offerta telematica" accessibile come sopra, dovrà, in via esemplificativa, contenere (art. 12 D.M. 32/2015):

- a) Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è minorenni o interdetto: l'offerta sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è società o persona giuridica: la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, l'atto di attribuzione dei relativi poteri, la visura camerale aggiornata e la copia del documento di identità; se l'offerente è cittadino straniero (Stato non appartenente alla UE) residente in Italia dovrà, altresì, essere allegato il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicarsi il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization; in caso di offerta a mezzo di

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
[info@avvocatovalentini.eu](mailto:info@avvocatovalentini.eu)

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c., ovvero nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

- b) il numero della procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che -a pena di inefficacia dell'offerta stessa- non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e, comunque, di oltre un quarto del prezzo base ovvero di quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività del delegato, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito più avanti nel presente avviso di vendita (**termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali**); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) le modalità di pagamento;
- f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- g) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

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

- la scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è 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

Via Torelli, 57 - 59100 – Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
info@avvocatovalentini.eu

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

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;

- la ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione procedura n. 21/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca - **IBAN: IT61B0867321500000000920596**, **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. **Qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**
- 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 procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. art. 12, comma 4, DM 32/15;
- la ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00, salva esenzione ai sensi del DPR n.447/2000. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione, sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). 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;
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

Via Torelli, 57 - 59100 – Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
Info@avvocatovalentini.eu



STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM n. 32/2015, come il soggetto che compila ed eventualmente firma digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, può presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine fissato, se il prezzo è inferiore al valore determinato a norma dell'art.568 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra descritte.

Si avverte che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e che la presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia di stima 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.

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 deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**A) In caso di unica offerta:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

Via Torelli, 57 - 59100 – Prato

Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764

info@avvocatovalentini.eu

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI



Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it



Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà, come da ordinanza del G.E., 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà 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.

**B) 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 dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si 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 ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Via Torelli, 57 - 59100 – Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
info@avvocatovalentini.eu

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it

Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

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

In caso di gara, allorchè siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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, come da ordinanza del G.E., si autorizza esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione prestata) e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché della metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, giusto D.M. n.227/2015, art.2 n.7, che sarà comunque determinato a seguito di liquidazione del G.E., il cui importo complessivo unitamente alle modalità di versamento dello stesso sarà comunicato dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta, se inferiore, o entro quello di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione fissato nel presente avviso per il saldo del prezzo.

L'aggiudicatario, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dovrà presentare dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. resa nella consapevolezza della

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
info@avvocatovalentini.eu

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it

Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del D. lgs. n. 231/2007, che detta disposizioni sull'adeguata verifica della clientela in tema di antiriciclaggio.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - settore Esecuzioni Immobiliari". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio 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.

Si precisa che, ove 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 - **l'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

Via Torelli, 57 - 59100 – Prato  
Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764  
info@avvocatovalentini.eu

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
VALENTINI & PARTNERS

ARIANO – MOROZZI – ROCCHI



Avv. Diletta Ariano  
d.ariano@avvocatovalentini.eu  
dilettaariano@pec.avvocati.prato.it



Avv. Martina Morozzi  
Patrocinante in Cassazione  
m.morozzi@avvocatovalentini.eu  
martinamorozzi@pec.avvocati.prato.it

Avv. Lorenzo Rocchi  
lorenzorocchi.avvocato@gmail.com  
lorenzorocchi@pec.avvocati.prato.it

pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, oltre alle imposte ed alle spese per cancellazione dei gravami esistenti sul conto della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nel presente avviso, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la cauzione sarà incamerata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione.

Il custode dell'immobile è l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti n. 35 (Tel: 0574/24123 - Fax: 0574/26054 - email: pratoimmobiliari@isveg.it) giusta nomina del G.E, Dott. Enrico Capanna, del 23.03.2024.

**PUBBLICITA'** Il presente avviso sarà pubblicato unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e foto, nonché all'ordinanza di delega sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).

Un annuncio sarà, altresì, pubblicato sui portali immobiliari privati: "casa.it", "idealista.it", "bakeca.it" e "subito.it", nonché su "reteaste.it".

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso.

Prato, li 29.11.2024



Il Professionista delegato

Avv. Diletta Ariano

Via Torelli, 57 - 59100 - Prato

Tel. 0574/870877 - Fax 0574/870764

Info@avvocatovalentini.eu



