

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 9/2022 R.G.**  
**G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA**  
**PROFESSIONISTA DELEGATO DOTT. ROBERTO TOSA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**I ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Dott. Roberto Tosa, iscritto all'Albo dei Dottore Commercialista di Prato, C.F. TSORRT86D18G999O, con studio in Prato-Via Tiziano n. 7, tel. 057428625 fax 0574400815 pec [roberto.tosa@pec.commercialisti.it](mailto:roberto.tosa@pec.commercialisti.it) e-mail: [roberto.tosa@gmail.com](mailto:roberto.tosa@gmail.com)) nominato professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 7 giugno 2024 emessa dal Giudice dell'Esecuzione,

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 10.00, procederà alla vendita senza incanto con **modalità telematica con eventuale gara in modalità sincrona** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**  
**DESCRIZIONE DEL CESPITE - LOTTO UNICO**

- *Diritto reale posto in vendita:* Piena proprietà;
- *Tipologia:* Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo oltre locale ad uso autorimessa;
- *Ubicazione:* Via Fiorentina n. 31– Prato (PO) – CAP 59100.
- *Caratteristiche:* Il compendio immobiliare oggetto della vendita è costituito da:
  - 1) appartamento per civile abitazione (facente parte di un più ampio complesso condominiale) situato al piano secondo, composto da tre vani oltre cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi.  
Le caratteristiche dell'appartamento, con superficie lorda di 80 mq, sono:
    - tamponamenti interni (parte in mattoni pieni e parte in mattoni forati) intonacati e tinteggiati;
    - infissi esterni in legno e vetri (senza vetrocamera) con rotolanti in PVC e controfinestre in alluminio anodizzato infissi interni in legno tamburato verniciato;
    - portoncino di accesso non blindato e in legno;
    - pavimenti in monocottura;
    - servizio igienico realizzato con pavimentazione e rivestimento in mattonelle di ceramica decorata, dotato di apparecchi sanitari quali vaso, bidet, lavabo e vasca;
    - terrazzi pavimentati in gres (tipo campigiana) e ringhiera in ferro.
  - 2) locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, della superficie catastale di mq.13, avente accesso dalla rampa che si diparte da via delle Ripalte snc e precisamente il secondo locale a destra, per chi entra dalla rampa sopra descritta.

L'immobile è ubicato in una zona prettamente residenziale e servita da viabilità, casello autostradale, parcheggi, servizi pubblici ed esercizi commerciali, dotato di piattaforma elevatrice ricavata nel pozzo scale.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Geom. Aldo Scarpi.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui al Lotto Unico è occupato senza titolo.

Si precisa che la liberazione dell'immobile, laddove ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente *ex art.* 560 c.p.c.

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.

#### CONFINI

L'appartamento confina con Via Fiorentina, Via delle Ripalte, parti comuni, s.s.a.

L'autorimessa confina con Via delle Ripalte, parti comuni, s.s.a.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al lotto unico è riportata nel NCEU del Comune di Prato (PO) al foglio 83, particella 133:

- appartamento: sub.9, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie totale 85 mq., totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita catastale E. 476,43 (Via Fiorentina n.35, piano 2);
- autorimessa: sub. 13, categoria C/6, classe 5, mq.13, superficie totale 13 mq., e rendita catastale €.84,60 rendita catastale E. 84,60 (Via delle Ripalte, piano S1).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto corrispondono allo stato dei luoghi.

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D.lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia n.6.174 di P.G. del 12 marzo 1962 (B.307), rilasciata il 3 agosto 1965;
- certificato di abitabilità n.9.802 di P.G. del 9 aprile 1968, rilasciato il 17 febbraio 1971 ed inserita nel registro dei permessi di abitabilità del Comune al n.29 in data 19 febbraio 1971;
- concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 n.7.485 di P.G. (B.171/89) del 15 febbraio 1989, rilasciata il 20 luglio 1989 e ritirata il 26 luglio 1989;
- art.26 L.47/85 modifiche interne n.6.708 di P.G. del 10/02/1990;

Per le parti condominiali sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 7 gennaio 1999 e ritirata il 22 febbraio 1999, relativa alla domanda di condono edilizio L.47/85 del 30 settembre 1986 n.77.470 di P.G. e numero d'ordine 28.428-0;
- denuncia di inizio attività edilizia per rifacimento di facciate e terrazzi n.8.355 di P.G. del 21/02/1995 (B.1.083/1995);
- comunicazione di messa in esercizio di piattaforma elevatrice n.69.133 di P.G. del 2 aprile 2021.

Come meglio indicato in perizia, sono state riscontrate difformità (che consistono in modifiche interne e, in particolare, di una realizzazione nel 1990 di uno scalino nel vano del servizio igienico) dei cui

costi di ripristino (quantificate in circa Euro 8.000,00) il perito ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

#### SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONI E CONDOMINIALI

L'immobile ricade in una gestione condominiale e la quota ordinaria (da bilancio preventivo 2024) ammonta a circa Euro 1.208,00 annui. Esistono insoluti per circa Euro 3.470,00 relativi agli anni 2022 e 2023.

Si consiglia di chiedere al custode giudiziario aggiornamenti in merito.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Vendita soggetta ad imposta di registro.

#### PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** – già decurtato degli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile e per la sanabilità delle difformità urbanistiche, qualora sanabili – corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO UNICO, è fissato in euro **105.000,00**. L'**offerta minima** di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro **78.750,00**. Il **rilancio minimo** viene sin da ora stabilito nella misura di **euro 3.000,00** (euro tremila/00).

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato:

- esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto della procedura alle seguenti coordinate bancarie

<b>IBAN</b>	<b>IT22X086732150000000918323</b>
intestato a	Tribunale di Prato – Esec. 9/2022 R.G.
causale	versamento cauzione

- **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.

All'esito della gara, lo scrivente 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).

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

##### TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1. 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;

2. Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello della vendita, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica, contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
3. Le offerte dovranno essere depositate 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 web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
4. 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 ([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, 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;
5. 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;
6. Se l'offerta è pervenuta correttamente, il presentatore riceverà una *mail* di accettazione offerta. Se, invece, l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il *file* offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato, il sistema invia una *mail* di rigetto offerta;
7. 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;
8. 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;
9. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Come disposto dall'art. 14, comma 1, del D.M. 32/2015, «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»;
10. L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015;
11. 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);
12. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022)** dall'aggiudicazione;
13. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;
14. All'offerta **dovranno essere necessariamente allegati:**

- a. 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;
  - b. 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;
  - c. se l'offerente è minorenni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
  - d. se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
  - e. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
  - f. 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;
  - g. **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 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;
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;
16. Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita.

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. 26 febbraio 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.

Si precisa che:

- 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 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 ad un 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 al miglior offerente.

- b. 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 **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso. 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con **modalità telematiche**.

#### MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene; il relativo importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo. Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le modalità che saranno comunicate dal Delegato.
2. 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**”. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

3. 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.**  
Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
5. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

- Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 primo comma e 631 *bis* c.p.c., **almeno 60 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte.
- Visto l'art. 490 comma 2 e comma 3 c.p.c., su richiesta del professionista:
  - a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte:
    - l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;
    - un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing, “vetrina permanente” e “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”;
  - a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte:
    - l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;
    - un annuncio di vendita dovrà essere pubblicato, tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it);

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- a) 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;
- b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.
- e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- g) 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**;
- h) Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101, si informa che:
  - i concorrenti che intendono partecipare alla gara sono necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale dell'offerente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica nonché le coordinate bancarie;
  - la procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione; il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;
  - la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
  - la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate dal Codice di Procedura Civile;
  - il diritto alla cancellazione dei dati personali raccolti dalla procedura è soggetta ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cancellazione dei dati personali non sarà possibile in tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia necessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto dal diritto dell'Unione Europea e dello Stato membro cui è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento ed infine allorché il trattamento sia

- necessario a fini di archiviazione nel pubblico interesse;
- la presentazione di un'offerta – implicando la presa visione del presente avviso – vale quale consenso al trattamento dei dati personali per le spiegate finalità;
  - i titolari del trattamento dei dati personali sono gli organi della procedura.
- i) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- j) Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

#### PRECISAZIONI

1. In base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. In base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

#### INFORMAZIONI

La **custodia** dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, ad **ISVEG S.r.l.** – Telefono: **057424123** – Email: **prenota.po@isveg.it**, al quale le richieste di visita potranno essere rivolte per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del **Professionista Delegato** (con studio in Prato – Via Tiziano n. 7 - Telefono: 057428625 – Email: [roberto.tosa@gmail.com](mailto:roberto.tosa@gmail.com) – PEC [roberto.tosa@pec.commercialisti.it](mailto:roberto.tosa@pec.commercialisti.it)).

Prato, li 10 settembre 2024

*Il Professionista Delegato*  
Dott. Roberto Tosa

