

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento esecutivo R.G. n. 34/2024**  
**Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico Capanna**  
**Professionista delegato: Dott.ssa Elena Bartolomei Corsi**

**Avviso di vendita ex art. 490 c.p.c.**

La sottoscritta, Dott.ssa Elena Bartolomei Corsi, Dottore Commercialista in Prato, Professionista Delegato per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare RG. n. 34/2024, giusta Ordinanza del G.E. Dott. Enrico Capanna del 05.12.2024

**AVVISA**

che il giorno **15 APRILE 2025 alle ore 10.00**, mediante collegamento telematico al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) gestito da Astalegale.net S.p.a., procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA, (ossia esclusivamente con modalità telematica)** di quanto di seguito descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione** con ingresso indipendente dalla pubblica via, posta in comune di **Prato (PO) Via Etrusca 46, ubicata al piano terra**. L'immobile si trova ubicato in zona periferica del Comune di Prato, località La Querce.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra; si presenta di buone condizioni di manutenzione, composto da ingresso, due camere da letto

matrimoniali, corridoio, bagno, cucina abitabile, soggiorno con camino. Fa parte dell'unità immobiliare un ampio resede esterno privato nel quale sono presenti due ripostigli in precarie condizioni di stabilità e manutenzione e una tettoia alla quale al momento del sopralluogo non era possibile accedervi. Lungo tutta la facciata posteriore è presente una tettoia in legno e laterizio a protezione delle aperture oltre ad un'ampia tenda con struttura in metallo e telo con profondità di 5,10. L'unità si trova in buone condizioni di manutenzione, con pavimenti in ceramica color cotto, porte in legno color marrone, ed infissi esterni in legno di vecchia fabbricazione e persiane in legno color marrone scuro.

L'impianto elettrico è realizzato tutto in traccia così come l'impianto di riscaldamento che è termo singolo con caldaia a gas murale a condensazione esterna per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La Superficie lorda dell'abitazione è di 140 mq circa, la superficie lorda degli accessori esterni è di circa 28 mq, la superficie dei resedi esterni è di circa 135 mq. All'Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio – Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto) risulta giustamente censito nel Comune di Prato, di cui al presente lotto unico, nel **Foglio di Mappa 68, Particella 545, Subalterno 3, graffato alla Particella 544, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5, mq 142, Rendita Catastale € 419,62.=.**

L'intero complesso immobiliare cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Per opere in difformità eseguite in corso degli anni, è stata depositata Concessione Edilizia in sanatoria, Condono Edilizio – Legge n. 47 del 28/02/1985 – n. 90634 di P.G. del 29/11/1986, N. d'ordine del 30134-0, rilasciata in data 05/06/1997 dal Comune di Prato.

Successivamente a tale pratica non sono state rintracciate ulteriori pratiche edilizie.

Come indicato dal CTU Geom. Carolina Brogi, da quanto emerso nel corso del sopralluogo, con riferimento all'ultimo elaborato grafico depositato e allegato al condono edilizio, risultano presenti delle difformità sul resede esterno, in particolare vi sono stati realizzati due ripostigli uno, quello più piccolo in legno, l'altro con tamponature in lamiera. Di fianco a quest'ultimo è stata realizzata una tettoia sempre in lamiera.

Infine sul resede esterno è stata posizionata una tenda con profili in metallo e copertura con telo, appoggiata a terra.

Da perizia si evince che, a seguito di colloquio avuto dal CTU con i tecnici del Comune di Prato-Ufficio Tecnico, detti manufatti non possono essere sanati, in quanto si ricade entro la fascia di rispetto dei 30 ml di inedificabilità per vincolo ferroviario.

Pertanto è stato stimato un costo per la demolizione e smaltimento di detti manufatti in **Euro 1.500,00**; si dovrà inoltre aggiungere **Euro 800,00**, quali oneri professionali, per presentazione di nuova pratica DOCFA oltre ad **Euro 50,00** diritti catastali oltre ad **Euro € 1.100,00** per presentazione T.M. per aggiornamento mappa catastale oltre ad **Euro 109,00** diritti catastali. Il tutto per un totale comprensivo di oneri tecnici e spese pari ad **Euro 3.559,00**, (oltre accessori di legge).

**PER LA DESCRIZIONE DEI BENI ED I RILIEVI TECNICI DEL PERITO NOMINATO, SI RINVIA ESPRESSAMENTE ALLA PERIZIA DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PROCEDURA E CONSULTABILE SUI SITI DI PUBBLICITA' DESIGNATI, [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).**

#### **Stato occupazione**

L'immobile allo stato attuale risulta occupato da uno dei debitori esecutati. Si precisa che la liberazione dell'immobile, laddove ancora occupato dal debitore o da

terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.

### **MODALITÀ VENDITA TELEMATICA**

- 1) La vendita avverrà in un LOTTO UNICO;
- 2) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con **modalità telematica** le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta. Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse. 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l’offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo “offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m” scaricato alla fine della procedura o dall’Url ricevuta per email), pena l’invalidazione dell’offerta.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l’offerente potrà avere conferma della regolarità dell’invio solo il giorno dell’asta. Tuttavia 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”.*

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, ai sensi dell’art 571, III comma c.p.c..

Una volta trasmessa l’offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le

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

L'offerta di acquisto, dovrà contenere, (art. 12 D.M. 26.02.2015, n. 32):

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), 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; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto 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;
- b. se l'offerente è minorenni o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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;
- c. se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui

risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

- d. la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e. l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- f. Il **termine di pagamento** del saldo prezzo e degli oneri tributari, che, pena l'invalidità dell'offerta, **non potrà essere superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Secondo quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D. lgs 21 Novembre 2007 n. 231 (*informazioni per consentire la adeguata verifica secondo le previsioni e con le finalità della normativa antiriciclaggio*).

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

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è 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; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- ricevuta di pagamento della cauzione; la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 34/2024**") eseguito su c/c della procedura **IBAN: IT67X086732150000000921684** 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/TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- 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; 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;

- 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;
- **ricevuta di avvenuto pagamento del bollo virtuale di € 16,00** informato xml scaricata dal Portale dei servizi telematici. Il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> (sezione Servizi, Pagamento di 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. Il bollo non verrà restituito;

3) 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 digitalmente 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).

Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte.

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; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
- 5) **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;**
- 6) il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- 7) 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 al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;

8) 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;

9) la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

10) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

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

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

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, **da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore a 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;
- 11) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
  - 12) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
  - 13) all'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);
  - 14) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" c.d. **spettatori**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;
  - 15) si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

\*\*\*\*\*

## CONDIZIONI DI VENDITA

Tenuto conto delle modalità di vendita telematica di cui sopra, si precisa che i beni saranno posti in vendita in data **15 APRILE 2025** al seguente valore:

- **Lotto UNICO** al prezzo base di Euro **280.000,00**.= (euro duecentottantamila virgola zero zero); offerta non inferiore ad Euro **210.000,00**.= (euro duecentodiecimila virgola zero zero);

- in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato in Euro **5.000,00**.= (euro cinquemila virgola zero zero);

- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta, esclusivamente entro il giorno **14 Aprile 2025 alle ore 12,00**, esclusivamente tramite invio offerta telematica. Si rammenta, rinviando a quanto indicato a pag. 8 che la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione" e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente della Procedura IBAN: IT67x086732150000000921684 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta.

L'offerta dovrà contenere informazioni e documenti, indicati in precedenza nel paragrafo vendita modalità telematica a pena di inammissibilità della stessa. Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive il tutto così come meglio descritto nella Perizia estimativa in atti. La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per

alcun motivo e 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.

Si precisa che 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Salva l'ipotesi di offerta presentata 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.

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

**Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo

pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

Il Professionista Delegato, entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione, provvederà a comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 Ottobre 2015, n.227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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.

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.

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**;

**La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.**

**Custode dell'immobile:**

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso il Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie Srl con sede in Prato (PO) in via F.lli Giachetti n.35, (tel. 0574-24123, indirizzo e-mail [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it)), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delegato così come previsto dalla Circolare del Tribunale pubblicata il 27.03.2019.

**Assistenza gara telematica:** Help-desk Astalegale.net attivo dal lunedì al venerdì nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 al numero 848.780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) .

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato - [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), sul sito internet Astalegale.net - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012) e 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 sistema "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeka.it e subito.it), nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanete" degli immobili in vendita su reteaste.it.

Gli oneri di pubblicità sono a carico provvisorio del creditore precedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, mediante il fondo spese depositato sul conto della procedura.

Il sottoscritto Professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato mediante richiesta da veicolare esclusivamente attraverso la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

\*\*\*\*\*

**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.

**LOTTO UNICO**

ASTA SINCRONA TELEMATICA **DEL 15 APRILE 2025 ORE 10,00**

BENE IMMOBILE: Fabbricato abitativo tipologia terratetto

PREZZO BASE: € 280.000,00.=

OFFERTA MINIMA: € 210.000,00.=

DEPOSITO CAUZIONALE: Almeno il 10% del prezzo offerto

OFFERTE IN AUMENTO: € 5.000,00.=

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

IL BENE È OCCUPATO DA UNO DEI DEBITORI ESECUTATI (la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente)

\*\*\*\*\*

Prato, 13 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elena Bartolomei Corsi