

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 77/2025

Giudice Dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Donelli

Professionista Delegato: Dott. Paolo Zanolla

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 490 C.p.c.

ASTA SENZA INCANTO con Modalità Sincrona Telematica del 28 LUGLIO 2026 ore 9.00

Il sottoscritto Dott. Paolo Zanolla, con studio in Prato, Via Boni n. 19, telefono 0574/574046-7, fax 0574/574048, e-mail paolo.zanolla@assoprof.com, professionista delegato ex art. 577-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 77/2025, in forza dell'ordinanza emessa in data 0.04.2026,

AVVISA

che il giorno **28 luglio 2026 ore 9.00** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella forma della **vendita sincrona con modalità telematica** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile di seguito descritto, costituente **LOTTO UNICO** descritto di seguito ed alle condizioni sotto specificate.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

A) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Piena proprietà di un quartiere di civile abitazione posto nel Comune di Prato, Via Mauro Marcello Panconi n. 26, piano terzo, interno n. 11, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo, ripostiglio al piano copertura e posto auto al piano seminterrato. L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Prato, foglio 35, particella 1950: sub 10, piano 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 68 mq, superficie escluse aree scoperte 66 mq, rendita catastale € 476,43; sub 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita catastale € 36,72.



PARTI COMUNI

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti, spazi e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e dell'atto di provenienza; risultano a comune, tra l'altro, l'ingresso, il vano scala/ascensore, la corte di accesso, gli spazi carrabili di accesso al piano seminterrato, i locali caldaia, il corridoio di accesso al ripostiglio e la terrazza al piano copertura.

CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato di fatto presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in differenze di posizionamento delle tramezzature interne, piccoli spostamenti delle porte interne e delle aperture esterne. È necessario il successivo aggiornamento catastale mediante DOCFA.

CONFORMITÀ EDILIZIA E NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato risulta edificato in forza di Licenza Edilizia n. 6204 del 11/09/1964. Risultano inoltre agli atti Dichiarazione di Abitabilità n. 50 del 10/03/1971, certificato di collaudo statico prot. n. 4827 del 29/02/1972 e ACE depositata il 03/03/2015 prot. n. 34083. L'immobile presenta difformità urbanistico-edilizie sanabili mediante SCIA in sanatoria, previo pagamento delle sanzioni e verifica della doppia conformità, nonché successivo aggiornamento catastale. Il costo complessivo della regolarizzazione è stimato in € 4.170,00 ed è già stato detratto dal valore di stima.

REGIME DI SANATORIA

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.

STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 del 01/07/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06/07/2023 n. 4075 mod. 3T, con canone di € 400,00 mensili, opponibile alla procedura e all'eventuale aggiudicatario fino alla scadenza del 01/07/2031 ai sensi dell'art. 2923 c.c.

VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non risultano vincoli di interesse storico-artistico ex D.Lgs. 42/2004, né vincoli di destinazione alberghiera o clausole di inalienabilità.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento che saranno cancellate a cura e spese della procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Restano a carico dell'aggiudicatario il contratto di locazione opponibile fino al 01/07/2031, nonché le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 19/02/2026 risultano oneri insoluti per complessivi € 18.462,61. Le spese relative all'anno in corso e a quello precedente resteranno dovute in solido dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. Att. C.c.; la restante parte del debito pregresso sarà oggetto di riparto sul ricavato della procedura.

A.P.E. / A.C.E.

La perizia dà atto dell'esistenza di ACE depositata presso il Comune di Prato in data 03/03/2015, prot. n. 34083.

B) VALORE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C.

Per l'esperimento di vendita il prezzo base d'asta è fissato in **euro 129.447,00** (centoventinovemilaquattrocentoquarantasette/00), pari al valore di stima risultante dalla relazione peritale.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere **inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta**.

L'offerta MINIMA – ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – non potrà essere pertanto inferiore ad euro:

97.085,25 (novantasettemilaottantacinque/25).

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in **Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

La vendita sarà soggetta all'imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

C) SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E COMPENSO PER L'ATTIVITÀ DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e del compenso per l'attività del professionista



delegato, come liquidato dal G.E., **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente può indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. L'importo del saldo prezzo, degli oneri tributari e del compenso del professionista saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo tramite distinti assegni circolari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché **entro 15 (quindici) giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.**

Ove il creditore procedente (o intervenuto) sia parte di un contratto di mutuo fondiario e l'aggiudicatario non intenda subentrare, ai sensi dell'art. 41 comma 5 t.u.b., nel contratto di finanziamento/mutuo, in presenza di apposita istanza formulata dal creditore fondiario all'udienza di autorizzazione alla vendita o successivamente depositata in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** ai sensi dell'art. 41 comma 4 t.u.b. – 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.**

A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice**, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, **entro 10 giorni**, il proprio complessivo credito.

D) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono eseguite dal Professionista delegato Dott. Paolo Zanolla con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate **esclusivamente** con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, personalmente ovvero tramite presentatore, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**.

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 www.astetelematiche.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo consentirà la generazione dell'offerta telematica costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, che dovrà



essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di PEC per la vendita telematica oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, tramite normale PEC, previa sottoscrizione con firma digitale dell'offerta in fase di generazione della stessa, a pena di inammissibilità.

Nella pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Gli interessati sono invitati a consultare attentamente tale manuale, con avvertenza che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa, comprensiva degli allegati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione; in caso contrario il sistema invierà una mail di rigetto.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta (v. infra).

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate dallo stesso in modo segreto.

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

E) CONTENUTO DELL'OFFERTA

l'offerta dovrà contenere, **a pena di inefficacia**:

- a. **per le persone fisiche**: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 C.p.c.;

Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici



del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è un cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- **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, a pena di inammissibilità, 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 (art.12 co.4 DM 32/15);

- b. **per le società**, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), il codice fiscale, l'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata), il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (aggiornata a non più di 10 giorni prima della presentazione dell'offerta), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri come previsto dallo statuto societario;

Inoltre (per le persone fisiche e le società):

- c. la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;



- d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nel precedente punto B (VALORE DELL'IMMOBILE), il tutto a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
- e. la ricevuta di pagamento del **bollo virtuale di euro 16,00** (sedici/00). Si precisa che il bollo virtuale 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.
- f. La ricevuta di pagamento della cauzione.
- g. La scansione del documento d'identità in corso di validità ed il codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra-UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta.
- h. La dichiarazione di residenza o elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta, per l'identificazione del soggetto offerente;
- i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 120 giorni**). 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".

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

F) CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario **con causale "versamento cauzione proc. n. 77/2025"**, sul conto corrente della procedura intrattenuto presso Chianti Banca – IBAN **IT11S086732150000000931159 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di consentire il controllo della correttezza del CRO o TRN e 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.

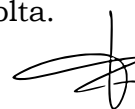
G) DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE



1. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con **modalità telematica** secondo le disposizioni impartite nell'Ordinanza di delega e contenute nel "**Manuale utente**" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.
2. 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. In relazione alla figura del "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).
3. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 (**termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini, cfr Cass., sez III, n. 26815/2022**) giorni dall'aggiudicazione.
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 e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche, redigendo il verbale delle operazioni di vendita tramite la funzione automatica resa disponibile dal portale del gestore della vendita telematica;
6. lo stesso provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.astetelematiche.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. 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 modalità SINCRONA TELEMATICA, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato agli offerenti ammessi.
8. la gara si intenderà chiusa quando siano trascorsi **tre minuti dall'ultima offerta** senza ulteriori rilanci.
9. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a. In caso di offerta unica

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



Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è 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 è 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.

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 della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato 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 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 è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è 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;



10. all'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);
11. 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*", ossia i **c.d. "spettatori"**, il GE ha disposto che sono autorizzati esclusivamente alla partecipazione il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non esecutati.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alla normativa vigente.

H) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo ex art. 588 c.p.c.

I) PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ai sensi dell'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c.

- a cura della Società Astalegale.net S.p.A. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito www.astalegale.net;
- a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "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;
- un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente".

Su richiesta tempestiva del Creditore Procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su UN QUOTIDIANO a cura di Astalegale.net

Sono autorizzate altresì eventuali ulteriori forme di pubblicità su iniziative dei creditori procedenti o intervenuti a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Gli oneri di pubblicità sono posti a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, mediante fondo spese depositato sul conto della procedura. Gli enti e le società incaricate



dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato che curerà il pagamento delle spettanze dovute, attingendo le somme dal fondo spese.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente.

Di tale circostanza dovrà essere edotto il giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

L) RECAPITI DEL DELEGATO E CUSTODE:

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite (<https://pvp.giustizia.it>) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il **Custode** designato nella persona dell'Is.Ve.G. Srl di Prato ai seguenti recapiti:

tel. 377-3131585 - e-mail per richiesta visite: prenota.po@isveg.it

I recapiti del **Professionista Delegato**, Dott. Paolo Zanolla sono i seguenti:

Tel. 0574/574046-7, fax 0574/574048, e-mail: paolo.zanolla@assoprof.com,
Domicilio: Prato – Via Emilio Boni, 19.

M) ULTERIORI PRECISAZIONI

Viene fatto presente che:

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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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. 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) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);
- e) 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;
- f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.
- h) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- i) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

N) ORDINANZA DI VENDITA

Viene notificata unitamente e contestualmente al presente atto, l'**Ordinanza di Vendita** del Tribunale di Prato – sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Prato li 27 Aprile 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo Zanolla

