

**TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso di vendita telematica sincronica
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c)**

Il sottoscritto Avv. Lilian Carbone, con studio in Prato, Via F.Ferrucci 232 (tel. Fax 0574 592032 email: lilian.carbone@email.it-pec: liliancarbone@pec.avvocati.prato.it) delegato professionista ex art.591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari dell'Intestato Tribunale, G.e. Dott. Enrico Capanna, nella procedura esecutiva **R.G.E 11/2025**, con decreto di nomina del 27.11.2025, comunicato il 27.11.2025

AVVISA

che presso il proprio studio in Prato via Francesco Ferrucci 232 il **giorno 16 aprile 2026 alle ore 10,00 e seguenti** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità **TELEMATICA SINCRONA** tramite la piattaforma <https://www.spazioaste.it> del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 del seguente bene:

LOTTO UNICO-piena proprietà-

-unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Prato, Via N. Tommaseo n.c.13;

-PREZZO BASE € 168.500,00= (euro centosessantottomila cinquecento/00=)

-OFFERTA MINIMA: € 126.375,00 (euro centoventiseimila trecentosettantacinque/00=)

-DEPOSITO PER CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

-OFFERTE IN AUMENTO: Euro 3.000,00=

Descrizione dell'immobile posto in vendita

1) Descrizione del bene ed individuazione

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, di taglio medio posto al P. 4° ed una pertinenza (lastrico solare ex giardino pensile) collocata al P. 5° ed un'autorimessa posta al livello seminterrato di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Prato in Via Niccolò Tommaseo n.c. 13 (blocco "B"), realizzato su cinque livelli fuori terra, a carattere economico e senza finiture di lusso. Si accede al fabbricato, quello più vicino alla Corte delle Girandole, mediante un ingresso condominiale costituito da un portone interno ad un camminamento ed un ingresso scale condominiali con ascensore, attraverso le quali si arriva corridoio del piano quarto ed una porta d'ingresso ad un ulteriore vestibolo con la porta dell'abitazione e precisamente la prima posta a destra del vestibolo e sempre dalle scale si arriva al lastrico solare (ex giardino pensile) soprastante mediante la esistente ed unica apertura a destra. Per quanto riguarda l'autorimessa, si arriva al livello del seminterrato sia da una rampa esterna carrabile che dalla scala condominiale con ascensore e più precisamente

L'autorimessa è la seconda a destra uscendo dal vano scale, in direzione Corte delle Girandole.

L'abitazione al P. 4°, distribuita su unico livello, è composta da due locali ai quali si accede mediante ingresso diretto sul soggiorno-pranzo (unico vano) collegato con un disimpegno per accedere al servizio igienico ed alla camera (altro vano). Vi è un terrazzo dotato di tenda retrattile e barriera frangivento in legno opportunamente fissato al parapetto dotato di fioriera ed al quale si accede dal soggiorno-pranzo mediante una portafinestra ed al terrazzo si affacciano anche il bagno e la camera con le rispettive aperture esterne.

La pertinenza "lastrico solare ex-giardino pensile" al P. 5°, è distribuita su un unico livello proprio in proiezione sopra all'abitazione.

L'immobile in piena proprietà dell'esecutato è dotato altresì di un unico vano ad **autorimessa** al quale si arriva dalla scala condominiale B2 e dopo aver girato e lasciato l'ascensore, ed uscendo nella parte carrabile, lo troviamo come il secondo a destra prima della curva a destra del percorso carrabile. Dotato di portone basculante è composto da vano molto ampio con h. 3,70 mt. e presenza di setto murario portante sulla sinistra dell'entrata.

-2) identificazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Prato l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato e sono rappresentati, rispettivamente l'abitazione ed il garage, sul foglio di mappa 61, come di seguito riportato:

-Part. 855, sub. 511, Cat. A/2, cl. 4, cons. 4 vani cat., sup. catast. 64 mq., rend. cat. €. 454,48 (abitazione + pertinenza)

- Part. 855, sub. 234, Cat. C/6, cl. 5, cons. 28 mq., sup. catast. 32 mq., rend. cat. €. 182,21 (autorimessa)

3) situazione urbanistica e provenienza:

Il lotto risulta per la quota di 1/1 **di piena proprietà** dell'esecutato ad essa pervenuta in virtù di atto di acquisto come da specifica indicata nella relazione peritale del CTU di cui si invita a prendere visione anche per tutte le questioni attinenti al condominio.

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici dell'Archivio del Comune di Prato, sono state riscontrate le seguenti istanze edilizie per gli immobili oggetto della presente valutazione:

- PG. 65062 del 16/09/1997 (P.E. 604/1997) – Concessione edilizia per intervento di realizzazione di COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE;
- PG. 67555 del 31/10/2002 (P.E. 3088-2002) - Variante a Concessione edilizia;
- PG. 8267 del 06/02/2006 (P.E. 299-2006) - Variante a Concessione edilizia;

Il CTU, dopo l'accertamento dei luoghi, non ha rilevato variazioni sostanziali da indurre alla formulazione di pratiche per eventuali sanatorie presso gli uffici preposti locali. Tuttavia per la perfetta "*condizione di conformità*" dei locali si dovrebbe richiedere al Comune di Prato una CILA TARDIVA (senza nuovo accatastamento) per la corretta rappresentazione di un leggero spostamento del tramezzo con l'apertura della camera. Peraltro, tale pratica è sicuramente ammissibile con costi non rilevanti in quanto non si modificano in maniera sostanziale i rapporti areo illuminanti della camera né la destinazione d'uso dei locali.

Al riguardo, in termini di spese tecniche previste per il deposito della suddetta pratica presso Comune di Prato, sono state determinate dal CTU in una spesa complessiva di circa ad €. 1.500,00= (euro millecinquecento/00) e più precisamente €. 1.200,00 per onorari tecnici e, se non sono cambiate nel corso degli ultimi periodi, circa €. 300,00 per Diritti di Segreteria e Sanzioni al Comune di Prato.

Il CTU rileva che, alla data di redazione della perizia, risultavano circa € 850,76 di rate condominiali non pagate a saldo dovuto da parte della proprietà e non sono previsti alcun tipo di lavori all'interno edificio condominiale.

L'immobile è commerciabile e non dispone di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

-4) Disponibilità del bene:

L'immobile risulta essere nella disponibilità del proprietario esecutato.

Si rimanda alla perizia per una più attenta ed approfondita disamina.

Modalità di presentazione delle offerte

- 1) **Tutte le attività che, a norma dell'ar. 571 e ss cpc, dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato con modalità telematiche,** come di seguito indicato;
- 2) **le offerte dovranno essere depositate in modalità telematica esclusivamente entro le ore 12.00 del giorno 15 aprile 2026** (antecedente a quello dell'udienza di vendita) con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli art. 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 presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Una volta inseriti i dati e 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 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. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente!" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta 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 di 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**. 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.

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

- 3) All'offerta telematica, redatta sul PVP, secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale, dovranno **necessariamente essere 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; in caso di Società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne copia di un documento di 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 di identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- b) ricevuta del pagamento della cauzione;
- c) 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;
- d) **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta 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 cpc effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15;

- 4) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che vi sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad euro 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.

- 5) **La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario** (con causale "versamento cauzione" proc. n. 11/2025⁴) eseguito sul conto corrente della procedura al seguente codice-**IBAN IT24M0867321500000000928359-**, presso Chiantibanca Spa-filiale di Prato, Via F. Ferrucci n.c.191, **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 TNR - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

- 6) 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;**
- 7) **Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative di asta.**
- 8) Si precisa che, 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).
- 9) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione.

Disciplina della vendita

- 1) **Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche** e provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore, 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).
- 2) Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, 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 23.02.2015 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.
- 3) La gara dovrà considerarsi chiusa **quando siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
- 4) **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'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 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 sussistono 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 sussistono 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 (valide)**:

si procederà a gara sull'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 nell'Avviso e comunque determinato nel modo che segue: ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati sino ad euro 50.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 50.000,00 e sino ad euro 200.000,00; ad euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (tenuto conto del prezzo ma a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo prezzo nel minor tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior 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 risulta pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

-Se invece l'offerta, più alta o più vantaggiosa, è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non vi sia istanza di assegnazione il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

6) In relazione all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" c.d. **spettatori** si precisa che saranno autorizzati dal delegato solo il **debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti**.

7) **-Il delegato professionista comunicherà all'aggiudicatario entro il termine di giorni venti giorni dall'aggiudicazione,** 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 indicate.

8) Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 cpc o con atto depositato in PCT, **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 pubbliche, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice 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 di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

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'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

9) Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 cpc (nell'ipotesi di cui all'art.585, comma 2°, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad **un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato **-da specificare**

nell'offerta- le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Prato-settore Esecuzioni Immobiliari**". Conformemente a quanto previsto dall'art.585, ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione" *rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di....., da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito..... del.....rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso dell'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei registri immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- 10) **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.**
- 11) La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e della relazione di stima consultabili sui canali telematici.
- 12) -Si comunica che Custode degli immobili è l'Istituto ISVEG di Prato-istituto vendite giudiziarie.
- 13) Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza del G.e. si richiamano le norme di legge.

CONDIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) **Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, (anche in riferimento al T.U. di cui al DPR 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.
- 2) **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 legge 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 3) **Si precisa che 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 Testo Unico DPR 6 Giugno 2001 n. 380, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

- 4) **L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti** 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 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).
- 5) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, **la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.**
- 6) **Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.** In particolare, la vendita sarà assoggettata ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente che saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 7) 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'art.22 decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231.**
- 8) Si rimanda comunque, ad integrazione, a tutto quanto più dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale.

Custodia, pubblicità e consultazione della documentazione

Ai sensi dell'art.560 cpc la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di riserva sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per eventuali visite ed informazioni contattare il Custode IS.VE.G SRL (pi 04195700481) con Sede in Prato Via f.lli Giachetti n.35 (email pratoimmobiliari@isveg.it tel.0574/24123).

Per sole informazioni il professionista delegato Avv. Lilian Carbone esclusivamente a mezzo email (lilian.carbone@email.it).

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita **Astalegale.net SpA**.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sul portale del Ministero di Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art.490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima con le fotografie e planimetrie sarà disponibile per la consultazione sul sito istituzione del Tribunale di Prato www.Tribunale.prato.it, sui siti internet www.astalegale.it e www.astegiudiziarie.it.

Inoltre, un annuncio sarà pubblicato tramite il servizio Rete Aste Real Estate sui portali immobiliari privati, casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la Vetrina Immobiliare permanente degli Immobili in vendita su reteaste.it.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti da compiere le visure ipotecarie e catastali.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni della legge sulla privacy al solo fine della



partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, lì 09 gennaio 2026



Il Professionista Delegato

(avv. Lilian Carbone)

