

Professionista Delegato

Avv. Erika Boretti

Via Q. Balducci n. 57 - 59100

Prato (PO)

Telefax 0574/606008

[erikaboretti@hotmail.com](mailto:erikaboretti@hotmail.com)

[erikaboretti@pec.avvocati.prato.it](mailto:erikaboretti@pec.avvocati.prato.it)

[astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)

## TRIBUNALE DI PRATO

### SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 124\2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Avv. Erika Boretti

Custode Giudiziario: ISVEG di Prato

Esperto stimatore: Geom. Valerio Da Riva

La sottoscritta Avv. Erika Boretti, con studio in Prato Via Q. Balducci n. 57, [e-mail: erikaboretti@hotmail.com](mailto:erikaboretti@hotmail.com), [erikaboretti@pec.avvocati.prato.it](mailto:erikaboretti@pec.avvocati.prato.it), Delegato dal G.E. Dott. Enrico Capanna al compimento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare n. **124/24 R.G.E.** (art. 591-bis c.p.c.), con ordinanza datata 22.05.2025.

#### AVVISA

che in data **15.ottobre.2025 alle ore 10:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**, dell'immobile identificato nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi integralmente richiamata e ritrascritta), tramite il gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), alle condizioni riportate nell'ordinanza.

#### 1. DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

**1.1. LOTTO UNICO: un appartamento per civile abitazione** posta al piano terzo di fabbricato di più ampia consistenza e medesima destinazione, disposto su cinque piani fuori terra oltre due piani interrati adibiti ad autorimesse, ubicato in Comune di Prato, Loc. "Paperino" con accesso pedonale da Via Fosso del Masi nc 54 e carrabile dal nc 60\_Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte 78 m2, **oltre box auto, e cantina, adiacenti**, ubicati nello stesso stabile, al 2° piano interrato raggiungibili mediante vano scala condominiale e rampa carrabile dal nc 60 della predetta via.

**calcolo della superficie ragguagliata** calcolata ai sensi del decreto del presidente della repubblica 23

marzo 1998, n. 138:

- Appartamento mq 77,70
- Terrazzo mq 15,40 x (coeff 0,30) = mq 4,62
- Box auto mq 46 x (coeff 0,50) = mq 23,00
- Cantina mq 13,60 x (coeff 0,25) = mq 3,40

**Totale sup. convenzionale mq 77,70 + mq 4,62 + mq 23,00 + mq 3,40 = mq 108,72**

La vendita avverrà in **Unico Lotto**.

L'immobile risulta di **piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato per l'intera quota di 1/1**.

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

### **1.2 Identificazione catastale e superfici:**

Presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato l'immobile risulta così censito.

**L'appartamento** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 Subalterno 49 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 Piano 3 Rendita: Euro 624,91 Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte 78 m2;

**Il box auto** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 Subalterno 167 Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 40 mq Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 - 60 Piano S2 Rendita: Euro 624,91 Dati di superficie: Totale: 43 m2;

**La cantina** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 Subalterno 166 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 124 mq Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 - 60 Piano S2 Rendita: Euro 29,75 Dati di superficie: Totale: 14 mq

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

### **1.4. Situazione Urbanistica:**

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si da atto che il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili oggetto della presente risulta essere stato edificato in forza di:

- concessione edilizia n. 29.907 del 6 maggio 2004 (pratica edilizia n. 1.080/2004)
- variazione titolarità prot. 60783 del 28/09/2005
- variante in corso d'opera n. 80.003 (pratica edilizia n. 3.579/2005), rilasciata il 12 maggio 2006
- variante in corso d'opera n. 87.705 (pratica edilizia n. 3.999/2006), rilasciata il 6 giugno 2007
- variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 43 comma 2° del regolamento edilizio del Comune di Prato, protocollo n. 61.386 (pratica edilizia n. 2.101/2007) del 2 luglio 2007

- variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 43 comma 2° del regolamento edilizio del Comune di Prato, protocollo n. 92393 (pratica edilizia n. 2973/2007) del 26 settembre 2007

- abitabilità parziale relativa al lotto "B" n° 305/2007 depositata in data 12/12/2007 prot. 27476

Dall'esame della documentazione reperita, verificato lo stato dei luoghi e la documentazione catastale l'immobile può definirsi liberamente commerciabile e conforme urbanisticamente.

E' presente, come sopra indicato, negli atti rilasciati e/o presentati l'abitabilità dell'appartamento come riportato testualmente nella perizia:

**- abitabilità parziale relativa al lotto "B" n° 305/2007 depositata in data 12/12/2007 prot. 27476**

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;

- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso

Per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

#### **1.5. Stato di occupazione/manutenzione:**

Alla data del sopralluogo negli immobili oggetto di stima, l'immobile risultava occupato dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare presenta finiture di tipo normale quali pavimentazione in ceramica nella zona giorno e parquet nella zona notte, infissi privi di vetrocamera, avvolgibili in plastica, il riscaldamento è di tipo autonomo, gli intonaci interni civili con necessità di interventi localizzati di manutenzione in più punti dell'appartamento e della terrazza come meglio potrà evincersi dall'allegato elaborato fotografico.

Il box auto si presenta in mediocre stato manutentivo per la presenza di infiltrazioni per umidità di risalita.

La cantina si presenta in normale stato manutentivo.

Gli immobili sono dotati di impianti e di allacciamenti alle pubbliche forniture di servizi.

#### **1.6. Vincoli ed oneri di altra natura:**

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si rinvia per approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale pubblicato.

#### **1.7. Vincoli ed oneri di natura condominiale:** L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio.

Il Complesso edilizio cui sono porzioni le unità oggetto della presente è amministrato da XXXXXXXXX di Prato, il quale ha comunicato in data 26.06.2025 che il debitore esecutato a **Gennaio 2025** non era in pari con i pagamenti condominiali per l'anno 2024 ed in particolare per un importo complessivo di €.

58,00, inoltre nella stessa nota precisa che non sono previsti lavori straordinari deliberati.

Non sono stati rilevati diritti demaniali e/o usi civici.

### **1.8. Attestazione di prestazione energetica:**

Dalla documentazione reperita **non** è stata rinvenuta la presenza di **Attestato di Prestazione Energetica**

\*\*\*\*\*

## **2. MODALITÀ VENDITA TELEMATICA**

ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL **15.10.2025 ORE 10:00**

### **LOTTO UNICO**

PREZZO BASE DELL'IMMOBILE: EURO centoottantaseimila/00 (186.000/00);

OFFERTA MINIMA: EURO centotrentanovemilacinquecento/00 (139.500/00);

DEPOSITO PER CAUZIONE: ALMENO 10% DEL PREZZO OFFERTO;

AUMENTO MINIMO PER OGNI OFFERTA NEL CASO DI GARA: EURO tremila/00 (3.000/00);

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

IL BENE RISULTA OCCUPATO DA PERSONE

MODALITÀ VENDITA TELEMATICA

**2.1.** tutti gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Tutti gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

**2.2.** tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con **modalità telematiche**, come di seguito indicato;

**2.3.** Le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., da intendersi integralmente richiamato, possono essere proposte entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;

### **3. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:**

**3.1.** per gli immobili realizzati in violazione della **normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

**3.2.** la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) **con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed**

azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**3.3. 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 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;

**3.4. l'immobile viene venduto libero da** iscrizioni 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 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);

**3.5. se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile** sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato si precisa che **"l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura"**;

**3.6. 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.**

#### **4. DISCIPLINA DELL'OFFERTA**

**4.1. Le offerte telematiche di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del 14.ottobre.2025** con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro

della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica;

**4.2.** 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.

**4.3.** Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.P7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo cura di aver preventivamente sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo ministeriale a pena di inammissibilità.

**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.**

Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta.

Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una **mail di rigetto offerta**.

**4.4. Si invitano espressamente gli interessati a consultare con attenzione il manuale utente ministeriale**, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it),

**4.5. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;**

**4.6. 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;**

**4.7. 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 segrete.

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

**4.9.** all'offerta telematica, 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) 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 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 del pagamento della cauzione;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- la **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 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;

**4.10.** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici **andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale**

**4.11.** la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 124/2024"**) eseguito sul seguente conto corrente della procedura **IT39V086732150000000925051 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile

alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

**4.12. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

## 5. DISCIPLINA DELLA VENDITA

**5.1.** le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate esclusivamente con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza 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;

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

**5.3.** non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni** (termine perentorio, non prorogabile **NON sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali cfr. Cass. Sez. III n. 26815/2022**) dall'aggiudicazione;

**5.4.** 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**;

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

**5.6.** il professionista delegato provvederà altresì 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);

**5.7.** 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 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;

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

**5.9.** 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 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 quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad **Euro 3.000,00** per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro

500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

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.

**5.10. 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);**

**5.11. 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" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;**

**5.12. è fatto espresso richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.**

## **6. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

**6.1. a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla 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 residue;**

**6.2. nel caso in cui il creditore precedente 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.**

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.

Verificata: 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);

**6.2.** il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (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 bancario di **finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare**

**nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari*". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al 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;

**6.2.** il professionista delegato provvederà ad informare il giudice dell'esecuzione del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta per la **pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;**

**6.3.** per quanto non espressamente indicato si rimanda all'ordinanza di vendita, alla perizia (ed eventuali sue integrazioni) e relativi allegati - reperibili sui siti internet specializzati indicati nel presente avviso - nonché alle vigenti norme di legge.

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

## **7. ULTERIORI INFORMAZIONI**

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

**7.2.** La presentazione dell'offerta, **implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.**

**7.3.** Per avere eventuali ulteriori informazioni, chiunque vi abbia interesse potrà rivolgersi ai seguenti soggetti incaricati:

- **Professionista delegato:** Avv. Erika Boretti, posta elettronica: [erikaboretti@hotmail.com](mailto:erikaboretti@hotmail.com) ovvero a

mezzo posta elettronica certificata: [erikaboretti@pec.avvocati.prato.it](mailto:erikaboretti@pec.avvocati.prato.it)

- **Custode: Is.Ve.G.** di Prato - tel. 0574.24123 *mail* [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).

- **Gestore della Vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, **sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).**

- Un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la **"Vetrina Permanente"** e il **"Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app"**;

- Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il servizio **"Rete Aste Real Estate"** sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), nonché mediante la **"Vetrina Immobiliare Permanente"** degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it);

- Tutti i dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla *privacy*, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, 26.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Erika Boretti

