

Esecuzione immobiliare RGE n. 34/2025 lotto unico

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista delegato: Dott. Filippo Cappellini

Custode Giudiziario: Is. Ve. G. s.r.l.

Il sottoscritto Dott. Filippo Cappellini con studio in Prato (PO), Viale Marconi n. 50/15, (tel. 0574 571031 – fax 0574 594698 – e-mail filippo@studiodeciutiis.it, PEC filippocappellini@odcecprato.legalmail.it) professionista delegato ex art. 591 bis del c.p.c. del G. E. del Tribunale di Prato alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 34/2025

AVVISA

che il giorno 16/4/2026 ore 10,00 procederà tramite il portale www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.A., alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona di quanto in calce descritto alle modalità e condizioni sotto specificate.

OGGETTO DELLA VENDITA

A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO UNICO

L'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata il diritto di piena proprietà e per la quota intera dell'immobile posto in comune di Prato (PO) in Via Brasimone 28 e del garage posto in Via Brasimone 16-46 come descritti ed identificati qui sotto:

- Unità immobiliare 1: Unità immobiliare a destinazione civile abitazione identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 16 – Via Brasimone 28, piano primo,
- Unità immobiliare 2: Unità immobiliare a destinazione autorimessa identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 38 – Via Brasimone 16-46, piano primo seminterrato.

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale, ubicato in Prato, Via Brasimone n. 28, int. 1, località Galciana. Il condominio è dotato di ascensore.

L'appartamento, situato a sinistra salendo le scale condominiali, risulta composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

Sono inoltre presenti:

- un terrazzo prospiciente Via Brasimone, accessibile dalla camera 1 e dal soggiorno;
- una loggia/terrazzo sugli altri due lati, accessibile dalla cucina-pranzo.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '90, è costituito da struttura portante in c.a. per complessivi tre piani fuori terra oltre a piano interrato. Presenta tamponature in muratura e copertura a falde inclinate, rifinita con tegole in laterizio. Le facciate sono intonacate con finitura civile e tinteggiate di

colore rosa. È presente l'ascensore condominiale. L'unità immobiliare si presenta internamente con pavimentazioni in gres porcellanato; i bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, dotati di sanitari e vasca da bagno. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono anch'essi in legno, completi di persiane in legno. Il portoncino di ingresso è blindato e rivestito in legno. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia e radiatori in alluminio.

Da un punto di vista statico l'edificio non presenta segni di cedimento o manifestazioni di sofferenza strutturale. L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico: sottotraccia, allacciato alla rete di distribuzione Enel;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma;
- Impianto di condizionamento: presente un'unità split nel soggiorno;
- Impianto videocitofonico.

Si rileva che le due logge, tergale e laterale, risultano parzialmente chiuse mediante strutture poste in appoggio al parapetto in muratura. In particolare:

- la loggia tergale presenta chiusure realizzate in parte con infissi in alluminio e vetro e in parte con infissi in legno e lastre di policarbonato;
- la loggia laterale risulta parzialmente delimitata, sul lato di confine con la loggia adiacente, da infissi in alluminio e vetro.

Tali opere non risultano conformi allo stato legittimo dell'immobile e dovranno pertanto essere rimosse al fine di ripristinarne la regolarità edilizia.

Il garage è ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale ed è accessibile sia dalle rampe carrabili comuni poste ai civici 16 e 46 di Via Brasimone, sia dal portoncino collegato direttamente al vano scala condominiale e presenta pavimentazione in piastrelle di klinker e pareti intonacate e tinteggiate. La chiusura è costituita da un portone basculante in metallo; sul lato opposto all'ingresso è presente una finestra che garantisce aerazione e illuminazione naturale. Il box in oggetto è il primo sulla sinistra uscendo dal portoncino del vano scala condominiale.

B) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'appartamento è identificato e censito al Catasto Fabbricati del comune di Prato, a destinazione civile abitazione identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 16 – Via Brasimone 28, piano primo, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale 99 mq, escluse aree scoperte 88 mq, rendita catastale euro 624,91.

Il garage è identificato e censito al Catasto Fabbricati del comune di Prato, identificato al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 38 – Via Brasimone 16-46, piano seminterrato, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita catastale euro 100,40.

C) SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Dalla verifica dello stato dei luoghi con la planimetria dell'abitazione depositata in atti con denuncia di variazione del 03/03/1998 prot. n. H00785 in atti dal 03/03/1998, non vi sono nell'immobile difformità incidenti sul classamento catastale, pertanto i dati catastali sopra indicati sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Operativo, l'immobile ricade nella Sezione II – Insediamenti esistenti: urbanizzazioni contemporanee, all'interno del tessuto TR.3 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale".

D) DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità gravanti per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici:

- non si rilevano atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, oneri reali, servitù, diritti d'uso o di abitazione, assegnazioni al coniuge o altre limitazioni d'uso.
- non risultano domande giudiziali pendenti.

Per le difformità urbanistico-catastali accertate, per le quali si è previsto il ripristino dello stato legittimo, i costi sono quantificati in € 3.500,00, riguardanti le opere di rimozione degli infissi posti a chiusura delle logge tergale e laterale, comprensive di movimentazione, carico su mezzo, trasporto a discarica e oneri di conferimento.

E) OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE

Il fabbricato è abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

Sull'area non risultano vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione e il garage risultano pignorati per l'intero e sono da considerarsi indivisibili; risulta pertanto pignorata l'intera quota di piena proprietà.

Non risultano gravare sull'immobile diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici, né conseguentemente sussistono oneri di affrancazione o di riscatto.

L'unità immobiliare risulta compresa nel Condominio Polaris.

L'amministratore di condominio ha comunicato che l'esecutato risulta debitore delle seguenti somme al 04/09/2025 pari ad € 1.379,01 e ha inoltre precisato che:

- non risultano vincoli o oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

F) PREZZO BASE DELL'IMMOBILE: 187.000,00=(centoottantasettemila/00).

Il prezzo base è stato fissato ex art. 568 c.p.c. nell'ordinanza di vendita in misura corrispondente a quanto stabilito dal C.T.U..

La vendita è soggetta ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

G) OFFERTA MINIMA: 140.250,00=(centoquartamila duecentocinquanta/00).

H) PREZZO OFFERTO:

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base minimo indicato nel presente avviso e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

Offerta minima: Euro 140.250,00=(centoquartamiladuecentocinquanta/00).

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

I) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositare, esclusivamente, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta, quindi il giorno 15/04/2026 attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP).

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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 sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece è pervenuta oltre la data massima di ricezione 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.

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.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

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).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

J) CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 occorre allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è un minorenne, 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 delle coniugue;

- ricevuta del pagamento del bollo virtuale in formato xml di € 16,00 scaricata dal Portale Servizi Telematici (l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000). 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;

- ricevuta del pagamento della cauzione, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, versata tramite bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 34/2025") eseguito sul conto corrente della procedura Iban IT04E0867321500000000928725 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da rendere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO e TRN- anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- 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;

- 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. art.12 co.4 DM 32/15.

K) ESAME DELLE OFFERTE

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

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.

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

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 trattandosi di immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00, pari ad Euro 3.000,00.

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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara, il 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).

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 esecutati.

Si richiamano le norme di legge vigenti per quanto non espressamente indicato.

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

L) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

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

M) SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI, SPESE PROFESSIONALI E MUTUI FONDIARI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché del compenso del Delegato, determinato a seguito di liquidazione del Giudice delle Esecuzioni, che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, in un termine non 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.

Il delegato comunicherà 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.

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.

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.

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

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.

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

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.

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.

J) PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c. 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c.:

- il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie.

Ai sensi dell'art. 490 c. 2 e c. 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 certificato dal Ministero con P.D. G. 26 settembre 2012;

- 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 certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

- un annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la "Vetrina permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale e app";

- un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet privati: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e subito.it nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

K) RECAPITI DEL DELEGATO E DEL CUSTODE

Ogni ulteriore informazione in merito alla vendita potrà essere acquisita, previo appuntamento, dal Professionista Delegato, Dott. Filippo Cappellini, tel. 0574/571031, fax 0574/594668, e-mail filippo@studiodeciutiis.it, Prato – Viale G. Marconi n. 50/15.

Ulteriore informazione in merito all'immobile potrà essere acquisita dal custode ISVEG SRL (Istituito delle Vendite Giudiziarie), sede di Prato, tel. 377/3131585– e-mail pratoimmobiliari@isveg.it.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del 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, Dott. Filippo Cappellini, con modalità telematiche come di seguito indicato.

L) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Viene precisato che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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;
- 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;
- 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);
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- che 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.

Prato, 4/02/2026

Il Professionista Delegato



Dott. Filippo Cappellini