

## **TRIBUNALE DI PRATO**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Cristina Arancio, iscritta all'Albo degli Avvocati di Prato, con studio in Prato (PO) Viale della Repubblica n.235 (C.F. RNCCST69P70G999V), Professionista Delegato ai sensi dell'art. ex 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, con provvedimento del 3.10.2024, al compimento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare n. 38/2024 R.G. Es.

#### **Avvisa**

che il giorno **3 dicembre 2025 alle ore 15:00**, procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.net](http://www.spazioaste.net) del gestore della vendita telematica Astalegale.net spa, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia estimativa dell'Arch. Mjriam Pisano in atti.

Con il provvedimento sopra indicato il Giudice dell'Esecuzione ha delegato la sottoscritta al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile sito nel Comune di Vaiano (PO), via Giulio Braga n.133, pignorato all'esecutato, titolare del diritto di piena proprietà dello stesso.

Più precisamente è oggetto di pignoramento il seguente bene immobile:

#### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di porzione immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato, ad uso civile abitazione, distribuito su due piani fuori terra oltre soffitta e composto da quattro vani oltre due terrazzi, uno corredato da portico, al piano secondo tre locali soffitta, posto nel Comune di Vaiano (PO), Via Giulio Braga n°133, così composto:

- Piano terra: l'appartamento è composto al piano terra da ingresso e cucina;
- Primo piano: soggiorno, 2 camere, bagno e due terrazzi uno corredato da portico;
- Secondo piano: 3 locali soffitta.
- Superficie commerciale mq 128,98.

L'immobile confina con: [REDACTED], vicolo Dante, salvo se altri.

Al N.C.E.U. del Comune di Prato l'immobile è censito con i seguenti identificativi: Foglio di Mappa 8, particella 183, subalterno 501, categoria A/2a), classe 2, consistenza 6 vani, indirizzo via

Giulio Braga n.133, Piano T-1-2. Dati Superficie: Totale:122 m2 totale escluse aree scoperte b):116 m2 - Rendita Catastale Euro 480,30.

#### SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Dalla perizia redatta dall'Arch. Mjriam Pisano emerge che il fabbricato, che ricomprende il bene oggetto della perizia stessa, risulta edificato in epoca antecedente al 1967 ed in forza delle seguenti autorizzazioni: Concessione Edilizia P.E. 18, Prot. 1515 del 24.02.1984; Concessione Edilizia P.E. 148 Prot. 6896 del 19.07.1988; Concessione Edilizia P.E. 16, Prot. 1020 del 22.01.1996; Concessione Edilizia P.E. 31, Prot. 84/97 del 07.10.1997; DIA 2002 P.E. 45 Prot. 1554 del 19.02.2022; Variante (alla DIA precedente) ART. 39 P.E. 268 Prot. 10367 del 22.11.2002.

Dalla perizia emerge, inoltre, che non risulta presentato nessun certificato di Agibilità mentre è presente un Ape del 01.10.2014.

Inoltre dalla relazione si evince che lo stato di fatto dell'immobile risulta essere corrispondente a quello rappresentato nella pratica DIA P.E. n.45, fatta eccezione per il porticato che dovrà essere rimosso con una spesa preventivata di € 1.200,00.

#### Stato dell'immobile

L'appartamento risulta essere in buono stato di manutenzione.

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti è emerso che l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia a gas. Al piano terra vi è una stufa a pellet. Tutti gli impianti non sono dotati di dichiarazione di conformità.

#### VALORE DELL' IMMOBILE EX ART. 568 c.p.c.

**Prezzo base d'asta:** € 129.937,50= (euro centoventinovemilanovecentotrentasette/50)

**Offerta minima** (75% del prezzo base d'asta): € 97.453,13= (euro novantasettemilaquattrocentocinquantequattro/13)

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso.

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

La vendita è soggetta all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

#### Occupazione e vincoli sul bene

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dall'esecutato e dalla di lui compagna.

Alla data del 16/09/2024, il bene immobile è oggetto delle seguenti formalità presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:

- Trascrizione Atto di compravendita del 14.07.2015 Registro Particolare 4547, Registro Generale 6832, pubblico ufficiale Notaio Marchi Cosimo repertorio 2584/1990 del 08.07.2015;
  - Trascrizione del 01.07.2015 per atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione, Registro Particolare 4048, Registro Generale 6137, Pubblico Ufficiale Prato, Repertorio n.82/9990/15 del 20.01.2015 atto *mortis causa*.
  - Trascrizione del 14.07.2015 per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Registro particolare 4546, Registro Generale 6831, pubblico ufficiale Notaio Marchi Cosimo repertorio 2584/1990 del 08.07.2015 atto *mortis causa* - accettazione tacita di eredità.
- Iscrizione Formalità
- Iscrizione n. 1136 del 14.07.2015 Registro Particolare n.6833 Registro Generale, a garanzia di mutuo fondiario Notaio Cosimo Marchi del 08.07.2015 n.2585/1991;
  - Verbale di Pignoramento Immobiliare n.2824 Registro Particolare del 17/04/2024, n.3941 Registro Generale, repertorio n. 513 del 08.03.2024.

Maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista, telefonicamente, tramite posta elettronica oppure presso lo studio, previo appuntamento.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e della relazione di stima, consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) cui si fa anche espresso riferimento.

Inoltre, un annuncio per estratto – a cura dei gestori della pubblicità – sarà pubblicato sui seguenti siti internet: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.kijiji.it](http://www.kijiji.it) e Gruppo ebay.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 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:
- le offerte dovranno essere depositate 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 "PARTECIPA" e/o "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) gestito da Astalegale.net spa:

- 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 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 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, rappresentando 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) che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.
- 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 portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- 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 prepresso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) **dell'offerente dell'eventuale differente presentatore dell'offerta.**
  - **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. Qualora sia stato dato atto della comunione legale con il coniuge dovrà essere allegata anche copia del documento di identità di quest'ultimo. In caso di società – oltre quanto sopra - occorrerà allegare un **certificato del registro delle imprese** da cui risultino i poteri di rappresentanza della persona giuridica, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi tale potere in favore del presentatore; se l'offerente è minore, 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;

- **ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00** (tale contributo dovrà essere versato separatamente, mediante l'utilizzo del 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. Per l'esecuzione di tale pagamento dovrà essere utilizzato l'hash che sarà comunicato mezzo mail al termine della compilazione dell'offerta telematica. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla pec con cui viene inviata l'offerta telematica. La mancata allegazione, pur non inficiando l'offerta, potrà essere oggetto di sanzioni amministrative e recupero coattivo del credito);
- **ricevuta del pagamento della cauzione per un importo pari almeno al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto (detta cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario – avente causale “*versamento cauzione es. 38/2024 RGE*” e senza ulteriori indicazioni identificative dell'offerente – eseguito sul conto corrente della procedura intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 38/2024 Trib. Prato” presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., Filiale di Prato, codice iban IT 76 P 08673 21500 000000920461 entro almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da risultare 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 corrente. Per inciso, il numero di CRO o TRN dovrà essere indicato al momento della compilazione dell'offerta telematica. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- la dichiarazione di residenza e/o di sede legale e/o l'elezione di domicilio nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente. In assenza di una residenza e/o sede e/o domicilio nella circoscrizione nella quale si trova il Tribunale eventuali comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria del Tribunale stesso.
- **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.** Le offerte potranno essere presentate in proprio dall'offerente, oppure in nome dello stesso per tramite di un soggetto terzo, quale semplice presentatore. Qualora l'offerta sia presentata nell'interesse di due o più persone (anche quali legali rappresentanti con poteri congiunti di società) alla stessa dovrà essere allegata la procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e/o comunque in favore del soggetto che materialmente firma e presenta l'offerta. Detta procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata all'offerta anche in copia per immagine (Art. 12 comma 4 D.M. 32/2015). Anche nell'ipotesi di presentatore non coincidente con l'offerente, quest'ultimo dovrà rilasciare in favore del presentatore la suddetta procura speciale notarile, la quale dovrà essere allegata, anche per immagine, al momento della presentazione dell'offerta.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità:

- a) il cognome, nome, luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e Partita Iva, dati anagrafici del legale rappresentante, se soggetti diversi dalle persone fisiche, se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare, in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.; la dichiarazione da parte dell'offerente della residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale con precisazione che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- b) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per il quale l'offerta viene proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso.

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) l'indicazione se l'offerente intende chiedere le agevolazioni fiscali prima casa.

g) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine indicato nell'avviso, se il prezzo offerto è inferiore a quanto previsto nel presente avviso di vendita avviso di vendita giusta ordinanza o se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra descritte.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

1) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente entro le **ore 15,00 del giorno 02 dicembre 2025** (giorno precedente la vendita) le offerte 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. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate 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.

2) in relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 6 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione;**
- 4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. 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 d'asta;
- 5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;
- 6) 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);
- 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 al professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;
- 8) la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 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 ad € 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulta 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;

10) all'esito della gara il delegato comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale.net spa, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal delegato, che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

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;

Il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

1. Il bene immobile innanzi descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive il tutto così come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti.

2. 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.

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; 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 del bene.

4. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti ed ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, della L.n.47 del 28.02.1985, come integrato e modificato dall'art. 46, del D.P.R. 06.06.2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

6. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari derivanti dalla vendita: il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese dell'attività del professionista ai sensi del D.M. 227/2015 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, il cui importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e che dovranno essere versate nel termine fissato per il saldo del prezzo.

Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita dei beni pignorati ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

7. La vendita viene effettuata ad un prezzo non inferiore al prezzo di seguito indicato, giusta ordinanza di delega, pari a € 129.937,50= (euro centoventinovemilanovecentotrentasette/50), tenendo conto della relazione dell'esperto. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, ovvero ad € 97.453,13= (euro novantasettemilaquattrocentocinquantatre/13).

8. Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione mediante consegna al professionista di assegno o assegni circolari non trasferibili intestati a "ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 38/2024 TRIB. PRATO" oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., Filiale di Prato, codice iban IT 76 P 08673 21500 000000920461.

9. 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 – 85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi 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. 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 questo 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 costituendosi nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018).

10. 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 mutante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 38/2024 TRIB. PRATO".

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. .... 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.

11. Ove presente nella procedura un credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Dlgs 385/93, pagando al creditore fondiario, **entro 15 (quindici) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, le rate scadute,

gli accessorie le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento, nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara, dell'importo rimanente (detratta la cauzione e le somme relative all'accollo del finanziamento).

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

13. Non verranno prese in considerazione offerte dopo la conclusione della gara.

14. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista cesserà le operazioni di vendita qualora per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese.

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

16. L'elaborato peritale, le foto e la planimetria saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it). Inoltre, un annuncio per estratto sarà pubblicato a cura del gestore della pubblicità sui i siti: Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – Gruppo eBay.

17. Ogni ulteriore necessaria informazione potrà essere acquisita e reperita, sia tramite consultazione della perizia/relazione di stima afferente il complesso immobiliare in questione, sia contattando il Custode Giudiziario all'uopo nominato, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie - Is.Ve.G. srl - Amministratore Delegato Dott. De Bernardi Pietro cod. fisc. DBRPTR69R27D612H (tel.0574-24123, fax 0574-26054, e-mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).) tramite il portale delle vendite giudiziarie.

Prato, 16.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Arancio