

Giampaolo Borgioli
avvocato cassazionista

Viale Montegrappa 304-PRATO

Fax 0574449661-Cell. 339377245

Codice Fiscale BRGGPL65P18D612P

Email

giampaoloborgioli@virgilio.it

Posta Elettronica Certificata

giampaoloborgioli@pec.avvocati.prato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PRATO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita immobiliare ex art. 490 c.p.c.

Procedura esecutiva iscritta al R.G. Es. Imm. n. 47/2024

Il sottoscritto Avv. Giampaolo Borgioli del foro di Prato, con studio in Prato, viale Montegrappa n. 304, domicilio digitale-Posta Elettronica Certificata giampaoloborgioli@pec.avvocati.prato.it, fax 0574449661, mobile 3393777245, delegato ex art. 591bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato Dott. Enrico Capanna con ordinanza del 10 aprile 2025,

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2025 alle ore 15:00**, presso il proprio studio, posto in Prato, viale Montegrappa n. 304, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

del bene immobile descritto nella Parte Prima del presente avviso, con le modalità e le disposizioni indicate nelle Parti Seconda, Terza e Quarta.

PARTE PRIMA

BENI OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: Piena proprietà di “Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Prato, Via del Purgatorio n. 18, piano 5°, interno 19, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e camera, oltre a oltre a loggia. Superficie netta calpestabile complessiva di m² 63,78, Superficie convenzionale ragguagliata m² 65,32.

Risulta compreso nel trasferimento il diritto di comproprietà, *pro quota* fra

tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, delle parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile *de quo* si presenta in discrete condizioni ed è dotato di ascensore; l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di vendita è in uno stato "normale" di manutenzione e conservazione; presenta pavimentazioni in gres porcellanato; i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, risultano dotati di sanitari e di doccia, porte interne in legno, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc; il riscaldamento risulta di tipo autonomo con caldaia, radiatori in alluminio; risulta dotata di impianti di adduzione idrica e di scarico collegato alla fognatura pubblica, elettrico, igienico sanitario con tutti gli apparecchi necessari, gas e termico autonomo.

Presente il certificato di abitabilità e/o agibilità depositato in data 19.10.2000, P.G. n. 71545, Busta ABAG 71545/2000, NON risulta depositata l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e, quanto agli impianti, NON è stata reperita certificazione, per cui non è garantita la conformità alle vigenti norme in materia di sicurezza.

CONFINI:

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

Vano scala condominiale, proprietà terzi, proprietà terzi, salvo se altri o più recenti confini.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Dalla visura catastale aggiornata al 24/01/2025 risulta quanto segue:

Appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53),

categoria A/2, classe 4, via del Purgatorio n. 18 interno 19 piano 5°, vani 4, superficie catastale 63 mq., totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendita €.454,48, detto immobile deriva dalla COSTITUZIONE del 22/03/1996 in atti dal 19/06/1998 (n. 36214.1/1996), successiva VARIAZIONE del 04/04/2003 Pratica n. 41024 in atti dal 04/04/2003 COSTRUZIONE DI VERANDA (n. 1394.1/2003) e dall'ultima variazione catastale per riportare lo stato attuale a loggia con variazione per DEMOLIZIONE PARZIALE del 23/01/2025 Pratica n. PO0002300 in atti dal 23/01/2025 (n. 2300.1/2025).

STATO DI OCCUPAZIONE:

l'immobile risulta **OCCUPATO** dall'esecutato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

NON risulta presente e NON è stato indicato l'ammontare del costo.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente risulta essere stato edificato in forza della Concessione edilizia P.G. n. 29727 (Busta n. 429/1992) rilasciata in data 22 ottobre 1993, in esito all'istanza presentata in data 26 giugno 1992, con le pratiche successive;

- Concessione edilizia a variante in corso d'opera P.G. n.ro 27389 (Busta n.ro 360/1996) rilasciata in data 6 febbraio 1997, in esito all'istanza presentata in data 21 maggio 1996, ai sensi dell'art.15 della Legge 47/1985;

- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 4 febbraio 2000, in esito alla domanda di sanatoria art. 13 della Legge 47/85 P.G. n.ro 61156 (Busta n.ro 0H-714/1998) presentata in data 30 luglio 1998;

- Deposito del certificato di abitabilità e/o agibilità il data 19/10/2000 PG. n. 71545 Busta ABAG 71545/2000.

Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici ai permessi edilizi sopra citati, per l'appartamento sono state rilevate alcune difformità che devono essere sanate e precisamente:

- Piccoli spostamenti delle tramezzature interne e ispessimento delle murature della cucina;
- Spostamenti delle porte - finestre e delle finestre esterne che fronteggiano la loggia;
- Spostamenti delle aperture della loggia e minor spessore della muratura

Per poter rendere l'immobile commerciabile occorre depositare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2024 e sue successive modifiche e integrazioni.

ONERI CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio.

Il Complesso edilizio cui sono porzioni le unità oggetto della presente è gestito da uno studio di amministrazione, il quale ha precisato che l'esecutato, alla data del 05.12.2024, non è in pari con i pagamenti condominiali, essendo mancanti i seguenti saldi:

- Esercizio straordinario 2023 al 05.12.2024 euro 265,84,
- Esercizio ordinario al 05.12.2024 euro 6.700,57, per un totale da versare alla data del 05.12.2024 €. 6.966,41.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore non sono previsti lavori straordinari deliberati.

Non si rilevano diritti demaniali e/o usi civici.

Si ricorda che l'acquirente risponde solidalmente con l'esecutato in

relazione al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto ed a quello precedente, il tutto ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ.

Per quanto qui non riportato, si rimanda integralmente alla relazione peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

Le visite all'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche-P.V.P. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario, rappresentato dall'IS.VE.G.-Istituto VEndite Giudiziarie S.r.l., tel. 057424123, fax 057426054, e-mail pratoimmobiliari@isveg.it.

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE: euro 119.000,00 (centodiciannovemila/00);

OFFERTA MINIMA di partecipazione alla vendita, ai sensi dell'art. 571^{lco.} c.p.c.: euro 89.250,00 (ottantanovemiladuecentocinquanta/00);

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% (DIECIPERCENTO) del prezzo offerto;

AUMENTO minimo per ogni offerta in caso di gara: €3.000,00 (tremila/00).

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

PARTE SECONDA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Si rappresenta che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria, o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato.

1) **Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 15:00 del giorno 11 novembre 2025 (giorno precedente la vendita) le offerte esclusivamente con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.**

12 e ss. del D.M. della Giustizia n. 32 del 26.02.2015. 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 *www.spazioaste.it* del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.

2) 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 P.E.C.-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 di inammissibilità.

3) Nella pagina *web* iniziale del Modulo 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: **a)** il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della

stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia "*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*": b)nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero; c)l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

4) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine perentorio fissato per la presentazione. 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.

5) 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.

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

7) **All'offerta telematica**, redatta sul P.V.P. (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, **dovranno essere necessariamente allegati:**

- a) scansione di un documento d'identità valido (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extracomunitari) e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società, occorrerà allegare anche un certificato del registro delle imprese, da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento 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;

b) ricevuta del pagamento della cauzione;

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

d) **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione 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 per persona da nominare effettuata da un procuratore legale ex art. 579 co. 3 c.p.c., ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti, ex art. 12^{4co.} D.M. 32/2015.

8) L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. **Il bollo virtuale, pari ad € 16,00, dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (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", come scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla comunicazione di Posta Elettronica Certificata con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta,

generato tramite il Modulo *web* ministeriale. Il delegato provvederà ad annullare il bollo virtuale.

- 9) La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione proc. n. 47/2024*”), eseguito sul conto corrente della procedura, acceso presso CHIANTI BANCA Credito Cooperativo S.C., filiale di Prato, **intestato al TRIBUNALE DI PRATO** coordinate IBAN **IT 43 C 08673 21500 000000924581** **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.

10)Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà ESCLUSA.

11)Gli oneri fiscali della vendita saranno a carico dell’aggiudicatario.

12)L’aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene, dei compensi per il professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione, voltura catastale conseguente al decreto di trasferimento e purgazione del bene), che il D.M n. 227 del 15.10.2015 pone a suo carico; **l’importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all’aggiudicazione, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro lo stesso termine fissato per il saldo prezzo.**

13)**Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese (oneri tributari e compenso delegato) dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dal giorno dell’aggiudicazione, ovvero entro il**

minor termine indicato nell'offerta.

PARTE TERZA

DISCIPLINA DELLA VENDITA

14) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

15) In relazione alla figura del *c.d.* presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 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).

16) **NON saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo con termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio NON prorogabile NON soggetto alla sospensione feriale dei termini (Cass, Sez. III, n. 26815/2022).**

17) 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.**

18) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche **il giorno della vendita, ovvero**

il 14 novembre 2025, a partire dalle ore 15:00.

19) Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

20) 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^{co.1} lett. f) del D.M. n. 32/2015, 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.

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

22) 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, ma nei limiti di un quarto, al prezzo base d'asta sopra indicato**, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso,

ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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 alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti da quella 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 l'aggiudicazione a favore

di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare

l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile

ovvero, in subordine, quella a 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.

23) All'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, utilizzando le coordinate IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelle da cui il bonifico è pervenuto.

24) In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il 1^o 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- il G.E. ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

25) Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque

richiamate le norme di legge in materia di esecuzione immobiliare.

PARTE QUARTA

ULTERIORI DISPOSIZIONI

26) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**

27) Si specifica che, **ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia formulato apposita istanza** all'udienza ex art. 569 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. Una volta verificate: **1) la natura**

fondiaria del credito, 2) la data di iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, il delegato comunicherà all'aggiudicatario, nei 10 giorni successivi, l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tal 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.**

28) 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^{co.2°} cpc, 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 u.c. 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.

29) Il professionista delegato provvederà a informare il Giudice del mancato

versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato

nell'offerta, per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con

incameramento della cauzione.

30) **SI RENDE NOTO ALL'OFFERENTE CHE:**

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) la vendita è a corpo e non a misura;

c) eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

d) 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, redazione A.P.E., 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;

e) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento;

f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Si dà atto altresì che dalla relazione dell'esperto potrà emergere l'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;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita;

h) 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

legge;

i) ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Prato, viale Montegrappa n. 304, Tel. 339-3777245, e-mail giampaoloborgioli@virgilio.it, esclusivamente nei giorni di martedì e giovedì dalle 16:00 alle 18,00.

31) Oltre alla pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi degli artt. 490^{lco.} e 631^{bis} c.p.c., gli stessi saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato "www.tribunale.prato.it" e sui siti internet "www.astalegale.net", "www.astegiudiziarie.it". Un annuncio di vendita verrà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it", "Bakeka.it" e "Subito.it", oltre che su "Vetrina Permanente su Reteaste.it", "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app", "Rete Aste Real Estate" e "Vetrina Immobiliare Permanente".

32) Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle norme di legge.

Prato, 28 luglio 2025

Il Delegato alla vendita

firmato digitalmente dall'Avv. Giampaolo Borgioli