

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI RGE. N.51/2025
AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 C.P.C.

La sottoscritta Avv. Carlotta Carlesi, con studio in Prato, Via G. Valentini 23/A, tel.0574 870551, e-mail: carlottacarlesi@legalicappellinicarlesi.it, pec: carlottacarlesi@pec.avvocati.prato.it, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico Capanna nella procedura R.g.e. n.51/2025

AVVISA

che **il giorno 14 MAGGIO 2026, alle ore 10.30**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, mediante collegamento telematico al sito **www.spazioaste.it** gestito da Astalegale.net SpA, dell'intero diritto di piena proprietà del lotto infra descritto.

Prezzo base: € 359.500,00#

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Misura minima delle offerte in aumento: € 5.000,00

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art. 571, II c., cpc: € 269.625,00

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione dei beni e superfici

La vendita avverrà in LOTTO UNICO per l'intera quota.

L'unità immobiliare è rappresentata da un fondo/laboratorio artigianale con copertura a volta, ubicato nel Comune di Prato, Via Pollative 4/A, costituito da un ampio vano per lo svolgimento dell'attività artigianale dotato di controsoffitto metallico, disimpegno realizzato con parete metallica, un vano ufficio arredato con scrivania e mobiletti da ufficio, un vano spogliatoio dal quale si accede alla doccia, un bagno dotato di antibagno, due piccoli vani dotati di preingresso delimitato da muretto, resede esclusivo frontale e laterale oltre ad altro resede distaccato prospiciente la via XXV Aprile accessibile da passo carrabile a comune che affaccia sulla via Cava dotato di cancello carrabile d'accesso in corrispondenza del civico 239.

L'immobile è dotato di pavimento industriale in calcestruzzo armato, pareti intonacate a civile e bagno rivestito in ceramica. Gli infissi esterni sono in metallo di tipo industriale con inferriate di sicurezza. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il controsoffitto è di materiale metallico. E' presente uno split di condizionamento nell'ufficio e nello spogliatoio. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di fossa biologica e di un cancello in ferro sul resede esclusivo laterale.

Identificazione catastale:

presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Prato, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile è così censito:

- Foglio di mappa 73, particella 656 sub 502 graffato alla particella 2053 sub 502 (resede esclusivo), laboratorio artigianale, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 291 mq, superficie totale mq 360, Rendita: Euro 991,91;
- Foglio di mappa 73, particella 656 sub 503 Posto auto scoperto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 51,90;
- Foglio di mappa 73, particella 656 sub 500 bene comune non censibile passo a comune ai sub 501 particella 656 graffato alla particella 2053 sub. 501 e al sub 502 particella 656 graffato alla particella 2053 sub 502;

- Foglio di mappa 73, particella 2053 sub 500 bene comune non censibile accesso e passo a comune al sub 501 particella 656 graffato alla particella 2053 sub. 501 e al sub 502 particella 656 graffato alla particella 2053 sub 502.

L'unità immobiliare è confinante con proprietà Gianotto/Mefici, proprietà Shou Ying, proprietà Ballerini-Morbidi salvo se altri.

Il totale della superficie commerciale del lotto in vendita è di circa mq. 382,90.

La planimetria catastale relativa all'immobile non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative alla modifica di riduzione e suddivisione del locale ripostiglio in due piccoli vani adibiti impropriamente ad uso ufficio. Il CTU ha ritenuto che l'illecito edilizio ovvero la realizzazione dei due locali non pregiudica l'agibilità dell'immobile e rientra nelle opere di manutenzione straordinaria per cui sanabili ai sensi d'all'art. 34bis del DPR 380/2001 tramite la presentazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria; mentre il presupposto uso di uno dei due locali come ufficio non è sanabile in quanto non sussistono i requisiti igienico sanitari prescritti indispensabili per la presenza di addetti, per cui dovrà essere semplicemente ripristinato l'uso a locali senza la presenza d'addetti (ripostiglio/deposito) liberandoli degli arredi.

Il Ctu nella relazione di stima a cui si rimanda ha già stimato e decurtato dal prezzo dell'immobile il costo della CILA in sanatoria e il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Gravami

Dall'esame della certificazione ipo-catastale e dall'ispezione effettuata, è emerso che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 28.07.2004 - Reg. Part. num. 2859 – Reg. Gen. num. 10833, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a.", con sede in Prato, via Degli Alberti 2, c.f. 00515340974, per € 520.000,00 (euro cinquecentoventimila/00);
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 31.07.2007 - Reg. Part. num. 3764 – Reg. Gen. num. 13021, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a.", con sede in Prato, via Degli Alberti 2, c.f. 00515340974, per € 300.000,00 (euro trecentomila/00);
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 14.09.2010 - Reg. Part. num. 2066 – Reg. Gen. num. 9519, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a.", con sede in Prato, via Degli Alberti 2, c.f. 00515340974, per € 120.000,00 (euro centoventimila/00);
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 28.06.2013 - Reg. Part. num. 1072 – Reg. Gen. num. 6199, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole E Della Montagna Pistoiese-società Cooperativa con sede in Quarrata (PT) C.F. 00138580477, per € 400.000,00 (euro quattrocentotimila/00);
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 17.10.2013 - Reg. Part. num. 1556 – Reg. Gen. num. 8825, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole E Della Montagna Pistoiese-società Cooperativa con sede in Quarrata (PT) C.F. 00138580477, per € 100.000,00 (euro centotimila/00);
- Iscrizione in rinnovazione di ipoteca volontaria del 28.07.2004 - Reg. Part. num. 1397 – Reg. Gen. num. 7663, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a.", con sede in Prato, via Degli Alberti 2, c.f. 00515340974, per € 520.000,00 (euro cinquecentoventimila/00);
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 12.06.2025 - Reg. Part. num. 6365, Reg. Gen. num. 9101, effettuato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Prato in data 25.06.2025, repertorio num.1857, a favore di "a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638;

Pratiche edilizie e conformità urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato è risultato che il bene immobile, oggetto della presente relazione, è stato edificato e trasformato in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi:

Per l'immobile in oggetto è stata depositata al Comune di Prato Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità in data 18/06/2015 Protocollo n. 90286.

L'immobile è stato edificato e successivamente modificato con in seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia originaria per la nuova costruzione P.G. n° 19834 del 30 Ottobre 1976, Busta ST-707-1976, rilasciata in data 22 Ottobre 1977;
- Variante alla sopra citata Licenza P.G. n° 8733 del 11 Aprile 1980, Busta ST- 233-1980;
- Richiesta Certificato di Agibilità Busta ABAG-14242-1980;
- Richiesta Certificato di Abitabilità Busta ABAG-14243-1980;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, P.G. 33438 del 27 Settembre 1985, Busta C85-103-1985;
- Autorizzazione per un'apertura P.G. 49729 del 3 Dicembre 1990, Busta ST- 1718-1990, rilasciata in data 16 Marzo 1991 e ritirata in data 23 Marzo 1991;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria per la realizzazione di un volume tecnico P.G. 55923 del 4 Agosto 2006, Busta PE-2795-2006, rilasciata in data 24 Maggio 2007 e ritirata in data 11 Giugno 2007;
- Attività di Edilizia Libera per il frazionamento in due unità immobiliari e opere per adeguamenti igienico sanitari P.G. 8496 del 19 Gennaio 2015, Busta PE- 89-2015, cartolina fine lavori P.G. 87533 del 15 Giugno 2015.

Occupazione e vincoli sull'immobile

Il fondo/laboratorio artigianale e relativo resede frontale laterale distinto in catasto dalla Particella 656 sub 502 è occupato dall'esecutato. Il resede distaccato distinto dalla Particella 2053 sub 502 risulta locato con contratto di locazione stipulato il 10.02.2022 e quindi opponibile alla procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/1985 e successive modifiche nonché al DPR n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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.

L'aggiudicatario potrà, comunque, ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati, se esistenti al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode, salvo richiesta di esonero presentata dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e alle spese dell'attività del professionista, che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, il cui relativo importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, le stesse dovranno essere versate nel medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

La vendita è esente Iva, salvo esercizio dell'opzione Iva da parte del proprietario, con pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale come per legge.

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

L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, una 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.

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

Si avvisa che 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.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO

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 presente all'interno dell'annuncio 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 avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; ovvero entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

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 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 permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

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

- 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;

- 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;

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 51/2025") eseguito sul conto corrente della procedura, IBAN: IT93Q0867321500000000928957 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. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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.

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 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.

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 D.M. 32/15 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 comunque determinato in Euro 5.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

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

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**, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

Avvertenze per l'offerente e l'aggiudicatario

Il Delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/15 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue.

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 il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

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

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 Rge. 51/25". 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.

La partecipazione alle operazioni di vendita descritte in quest'avviso implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita e successivi provvedimenti del G.E. nonché nel presente avviso.

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

Custode

Custode dell'immobile Is.Ve.G. di Prato – tel. 0574/24123, mail pratoimmobiliari@isveg.it.

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

Prato, 04.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Carlotta Carlesi

