

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**

**SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso ex art. 490 C.P.C.**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Avv. Virginia Tanteri, con studio in Prato alla via Siena n. 3, iscritto nell'Albo degli Avvocati di Prato, delegato dal G.E. dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Stefania Bruno, nell'esecuzione immobiliare n. 55/2023 R.G.E.

**AVVISA**

che il giorno **4 marzo 2026 alle ore 15:00**, mediante collegamento telematico al sito **www.spazioaste.it** gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla vendita **SINCRONA TELEMATICA** dell'immobile in calce descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà APPARTAMENTO per civile abitazione oltre locali accessori di pertinenza, sito nel Comune di Cantagallo, località Carmignanello, Via Bologna 157.

Trattasi di una porzione di un fabbricato di tipologia terratetto disposto su due piani fuori terra oltre piano soffitta.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dal numero civico 157 di via Bologna (SR325 "Val di Setta e Val di Bisenzio") tramite resede comune; l'abitazione è posta al piano primo del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura è così composto:

- al piano terra da ingresso del vano scala e da cantina;
- al piano primo dall'appartamento costituito da ingresso/disimpegno, tinello, cucinotto, salotto, vano accessorio (al momento del sopralluogo utilizzato come stileria), disimpegno, quattro camere, bagno, oltre balcone lungo il prospetto frontale e il prospetto laterale rivolto a sud;
- al piano soffitta da disimpegno, tre ripostigli, mansarda non abitabile, bagno, due locali ad uso soffitta e balcone sul prospetto tergale.

I piani sono collegati dal vano scala che dall'ingresso a piano terra permette di raggiungere l'appartamento ed i locali all'ultimo piano.

Dalla visura e dalla planimetria catastali risulta che la cantina, è stata assegnata dai medesimi proprietari all'appartamento sito al piano primo (Foglio 61, part.389, sub 504), ma non risulta trascritta alcuna servitù.

Si evidenzia che l'aggiudicatario nel caso di specie dovrà dare inizio necessariamente ad un'azione giudiziaria per il riconoscimento della servitù del buon padre di famiglia e/o la costituzione della servitù coatta per passaggio intercluso alla cantina.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

DATI CATASTALI:

censito al Catasto Fabbricati del comune di Cantagallo (PO).

- **Appartamento, foglio 61, part.389, sub.504, cat.A/2 , cl.2, vani 13, rendita 1.477,07€**
- **Ente comune foglio 61, part. 389, sub 506 EC**

CONFORMITA': L'immobile risulta catastalmente conforme.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato, contestualmente al versamento del prezzo e a dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585, 4 comma c.p.c. resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA DELLA VENDITA**

**PREZZO BASE: Euro 183.500,00**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): Euro 137.625,00**

**DEPOSITO CAUZIONALE: almeno il 20% del prezzo offerto** (come da provvedimento del G.E. del 20.11.2025)

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 3.000,00**

**Vendita soggetta ad Imposta di Registro**

\*\*\*\*\*

**MODALITA' DELLA VENDITA**

1. La vendita avverrà in un UNICO LOTTO.
2. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate **esclusivamente con modalità telematiche** ai sensi dell'art. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, personalmente o tramite un presentatore, **entro e non oltre le ore 12 del giorno 3 marzo 2026**, attraverso il **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**. Tali offerte dovranno contenere l'indicazione

del prezzo, del tempo e delle modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione delle medesime.

In particolare, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L'utente potrà inviare l'offerta al suddetto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta certificata per la vendita telematica"; detta modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'offerente non fosse dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, dovrà sottoscrivere l'offerta con firma digitale ed inviarla tramite un normale indirizzo PEC.

Nella pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale, con avviso che il completamento dell'offerta avviene **soltanto** con l'invio della stessa (e dei relativi allegati) all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Si raccomanda, onde evitare l'invalidazione dell'offerta, di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta che viene restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta\_xxxxxxxxx.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'URL ricevuta per email).

Nessuna ricevuta di accettazione o consegna viene rilasciata dal Ministero e, pertanto, l'offerente avrà conferma della regolarità dell'invio soltanto il giorno dell'asta. Tuttavia, come disposto dall'art. 4, I comma del D.M. n. 32 del 26.02.2015: "*L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia*".

Non verranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per 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 ultimo. Le offerte presentate sono sempre IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c.. Una volta trasmessa

L'offerta non sarà più possibile cancellare o modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno definitivamente acquisite dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni verranno effettuate all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

3. L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità della stessa:
    - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno indicarsi anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti all'UE) residenti in Italia dovrà essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno oppure, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia nonché, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito ad esso un codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio codice di sicurezza sociale o codice identificativo). In ogni caso deve anteporsi il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
    - b. se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; nel caso in cui il procuratore legale (cioè avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Se l'offerente è una società o persona giuridica, dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede il codice fiscale e la partita IVA, nonché i dati del legale rappresentante e allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo Statuto o di legge; dovrà, altresì, essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente.

- Non potrà intestarsi l'immobile ad un soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.
- c. il numero della procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
  - d. l'indicazione del prezzo offerto, che – a pena di inefficacia dell'offerta stessa - 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 nell'ordinanza di vendita (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
  - e. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 120 giorni – termine perentorio non prorogabile e non sottoposto alla sospensione feriale dei termini processuali**); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
  - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
4. All'offerta redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:
- I.** scansione del documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore di offerta. In caso di società occorre allegare un certificato del registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - II.** ricevuta del pagamento del bollo virtuale di 16,00 euro da versarsi a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web [http://pst.giustizia.it/PST/i/pst\\_2\\_14\\_1.wp](http://pst.giustizia.it/PST/i/pst_2_14_1.wp) (sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito;
  - III.** ricevuta di pagamento della cauzione da versarsi mediante bonifico bancario ( con causale **“versamento cauzione”** e senza ulteriori indicazioni identificative la procedura) eseguito sul c/c intestato alla procedura RGE 55 2023 Tribunale di Prato **IBAN: IT73T086732150000000921482 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare i controlli – oltre che della formale correttezza del numero



CRO/TRN – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta verrà esclusa;

IV. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura qualora non corrispondano all'indirizzo inserito nell'offerta per l'indicazione del soggetto offerente. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma, comunque, prima del versamento del saldo prezzo.

5. 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 digitalmente 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 il medesimo presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo le successive). Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente e qualora l'offerente si avvalga del c.d. presentatore per la formulazione dell'offerta dovrà rilasciare in suo favore procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di presentazione delle offerte. Se l'offerta è presentata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà precisarsi la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tale ipotesi all'offerta deve allegarsi copia anche per immagine della procura – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
6. Il delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, 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 con l'identificazione dell'aggiudicatario.
7. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche se questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l'asta.
8. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta più alta con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma I lett. f) del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno

tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

9. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
10. L'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle stesse, il giorno **4 marzo 2026 alle ore 15.00:**

- In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà 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:

I. qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il delegato dispone, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

II. 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 viene assegnato al creditore; se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato all'unico offerente.

- Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore nei limiti del quarto al prezzo base si opera come segue:

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

II. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato all'unico offerente.

- In caso di pluralità di offerte valide: qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento – **da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente** – non potrà essere inferiore a quella indicata nel presente avviso. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuazione della quale si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo del più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella alla quale 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 o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia, invece, inferiore:

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

II. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato all'unico offerente.

11. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

12. All'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, utilizzando esclusivamente il codice IBAN corrispondente a quello da cui è prevenuto il versamento della cauzione stessa.

13. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri e autorizzazioni, In mancanza il trasferimento è fatto in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

14. 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 delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Prato – Esecuzioni Immobiliari – R.G.E. 55/2023”. 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 di contratto di mutuo a rogito ..... del .....rep..... e che le parti mutante e mutuataria hanno espresso 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio 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 per la procedura.

15. In relazione al disposto ex art. 20 D.M. 32/2015 laddove al comma I 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 e di eventuali comproprietari non eseguiti**.

16. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto, sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co.5 D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché **entro 15 (quindici) giorni** dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e 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.

17. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata.
18. Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

#### **CONDIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

- A. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento al testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, anche con riferimento alla Legge n. 87/1985 e successive modifiche e al D.P.R. 06/06/2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico citato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- B. Gli oneri tributari/fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La presente vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita stessa.
- C. **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione di eventuali formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.**
- D. L'aggiudicatario che subentri nei diritti di un condomino, ai sensi dell'art. 63, II comma disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente.
- E. **Il bene oggetto di esecuzione risulta nella disponibilità degli esecutati e allo stato il bene è occupato dai debitori.**
- F. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione, voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori verrà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine fissato per il saldo prezzo. Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo (dedotta la cauzione) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:
- quanto alle spese: con le modalità comunicate dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
  - quanto al saldo prezzo: con le modalità comunicate dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza avere ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura).
- G. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

H. Dovrà essere rilasciata la dichiarazione prescritta dall'art. 22 del D. Lgs 21.11.2007 n. 231, secondo le modalità di cui all'art. 585 c.p.c. e ed utilizzando i moduli pubblicati sul sito del Tribunale;

I. Anche se non espressamente indicate, si ritengono integralmente richiamate nel presente avviso di vendita le norme di legge vigenti in ordine alla vendita senza incanto, in particolare di quanto regolamentato dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, dalle specifiche tecniche del D.G.S.I.A. e dal codice civile. In caso di eventuali discrasie tra il contenuto del presente avviso e quello della relativa ordinanza di vendita, anche come modificata, dovrà darsi prevalenza a quest'ultima

\*\*\*\*\*

**Custode dell'Immobile:** ISVEG di Prato, con sede in via Flli Giachetti 35 telefono: 0574/24123-26054. Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E., così come previsto dalla Circolare del Tribunale di Prato del 27.03.2019.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla Legge, il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, documentazione fotografica, planimetria e documentazione catastale sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) Inoltre, un annuncio per estratto sarà pubblicato – a cura del gestore della pubblicità – sui seguenti siti internet:

Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, subito.it – Gruppo eBay, Newspaper aste del Tribunale in versione digitale e app, Vetrina permanente, Rete aste real estate e vetrina immobiliare permanente .

Il sottoscritto Professionista effettuerà con modalità telematiche tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque ne abbia interesse dal Professionista delegato attraverso i siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

\*\*\*\*\*

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

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, li 27 novembre 2025

La Professionista Delegata



Avv. Virginia Tanteri

