AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 59/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Donelli
Professionista Delegato: Avv. Elisa Zappalorti
Custode giudiziario: Isveg Prato

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P senza incanto con modalità telematica sincrona

La sottoscritta Avv. Elisa Zappalorti, con studio in Prato (PO), Via Matteo degli Organi n. 213, (elisazappalorti@libero.it–elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Prato con ordinanza del 07.04.2026 comunicata il 8.04.32026 al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare sopra indicata

AVVISA

Che a suo ministero e presso il proprio studio in data **21 gennaio 2027 ore 14.30,** procederà **tramite il portale www.spazioaste.it,** gestito da Astalegale.net S.p.a. alla **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica** del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto Ministero della giustizia 26 febbraio 205, n. 32 di cui in appresso:

I) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Lotto unico: piena proprietà
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da **fondo commerciale** posto al piano terra di un edificio di remota costruzione, sviluppato su tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Prato, centro storico, Via Carraia n. 65 in prossimità di Piazza del Duomo.
L'unità immobiliare è composta da loggia, due locali adiacenti di cui uno privo di aerazione e illuminazione diretta, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala. L'Immobile presenta caratteristiche e finiture di tipo economico.
Lo stato di manutenzione generale è mediocre.
Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare era priva di attività d'impresa.
Confini: Via Carraia, prop. XXXX, prop. XXXXXXX/XXXXXXX. s.s.a.
Identificazione catastale:
All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale –Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato, il fondo commerciale oggetto della presente alla data delle ispezioni catastali del 18.12.2025, risulta distinto come segue: Foglio 47, particella 338, subalterno 4 , Categoria C/1, classe 8, consistenza 33 mq, superficie catastale mq. 47, rendita € 608,44.
La planimetria catastale identifica l'unità immobiliare oggetto di procedura ma non è conforme all'attuale stato dei luoghi. Relativamente alle difformità riscontrate si fa riferimento a quanto più ampiamente indicato nella relazione di consulenza tecnica.
Situazione urbanistica e provenienza:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

L'intero fabbricato, di cui il fondo commerciale sopra descritto ne costituisce porzione, è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, in epoca anteriore al 1942, in quanto risulta già denunciato all'U.T.E. nell'anno 1939.
Allo scopo di sanare alcune modifiche interne non assentite realizzate nel 1979 (riguardante lo spostamento del servizio annesso e la cessione di una stanza al piano secondo del fabbricato) è stata trasmessa al Comune di Prato con Raccomandata n. 7468 in data 30/06/1986 la Comunicazione prevista dall'Art.48 della Legge 47/85 protocollata al **P.G. n. 52099** in data **02/07/1986**.
Per l'esecuzione di lavori interni è stata presentata Comunicazione ai sensi dell'Art.26 della Legge 47/85 in data **14/01/1994 P.G. n°1340**; si precisa che non risultano allegati grafici alla suddetta comunicazione.
Per opere di manutenzione straordinaria alla facciata su via Carraia è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia in data **04/02/2000** e ritirata in data 28/02/2000 in esito alla domanda del **10/11/1999 P.G. n°72210 P.E. n.10325/1999**.
Successivamente è stata presentata Denuncia di inizio attività **P.G. N°63100** in data **05/07/2007 P.E. n°2148/2007** per "*ristrutturazione, modifica degli spazi interni, di unità immobiliare adibita a fondo commerciale*" e successiva Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 45 comma 2° del regolamento Edilizio **P.G. n°64292** in data **14/05/2008 P.E. n°1661/2008.**
L'unità immobiliare risulta sprovvista del certificato di agibilità.
Relativamente alla conformità urbanistica-edilizia si fa riferimento a quanto meglio indicato nella relazione di consulenza tecnica.
Disponibilità del bene: l'immobile risulta **libero**

II) VALORE DELL'IMMOBILE EX ART 568 CPC

LOTTO UNICO
PREZZO BASE: EURO 36.700,00
OFFERTA MINIMA: 27.525,00
Deposito cauzionale: almeno il 10% del prezzo offerto
Offerta in Aumento in caso di Gara: Euro 1.000,00
Regime fiscale: La vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto (iva).

II) TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1)Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 cpc e seguenti dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato, con modalità telematiche, come di seguito indicato.
2)Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015 personalmente o tramite un presentatore, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente l'asta, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP).**
Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.
Nello specifico l'offerta deve essere redatta ESCLUSIVAMENTE mediante il modulo web ministeriale **"Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.
Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica , costituita da un file criptato formatozip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale , a pena di inammissibilità;

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale Utente"** messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare il **"Manuale Utente"** ministeriale, avvisandoli che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensivo 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_xxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal 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.

3)All'offerta, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, **dovranno essere necessariamente allegati:**

a) scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore di 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;

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

c) procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte 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, ex art 579 co. 3 cpc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

effettuata da procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

d) la ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, al link http://pst.giustizia.it/; sezione servizi Pagamento Bolli Digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"); si precisa che tale importo, il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione non soggetto è a restituzione. La ricevuta 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.

e) la ricevuta di pagamento della cauzione;

3)La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc.es. 59/2025", e senza altre indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca – Credito Cooperativo – S.C - Filiale di Prato IBAN IT 52 G 0867321500000000931109 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.

4) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa.**

5) Il professionista delegato laddove dall'accesso al conto prima della data prevista per l'apertura delle buste ricavi la notizia della presentazione di offerte è tenuto ad osservare la massima riservatezza al fine di evitare turbative di asta.

6) Si precisa che in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. n. 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);

7) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il termine di pagamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni termine perentorio non prorogabile.

IV) DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all'art 571 cpc dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni contenute nel "**Manuale Utente"** disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

2) Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del **c.d. presentatore**, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. In relazione alla figura del "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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

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 prevedono 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., Sezione III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione;

4) Il professionista delegato alla vendita provvederà al controllo delle cauzioni;

5) Il professionista delegato provvederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;

6) Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale 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 cpc essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

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 secondo le seguenti modalità:

a) 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 è 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 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 è 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 offrente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

b) 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 dell'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 nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni di offerenti, il professionista delegato dispone la 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 cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, l'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 è inferiore al prezzo base:

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

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

All'esito della gara il delegato provvederà a restituire le 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 GE o dal referente della procedura"* ossia i c.d. **"spettatori"** il GE ha disposto che sono autorizzati esclusivamente alla partecipazione **il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non esecutati.**

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alla normativa vigente.

Istanza di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo ex art 588 c.p.c.

V) MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E SPESE PROFESSIONALI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché del compenso del delegato, determinato a seguito di liquidazione del Giudice delle Esecuzioni, che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, in un termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

L'offerente può indicare un termine più breve di pagamento circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'importo del saldo prezzo, degli oneri tributari e del compenso del professionista sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo tramite distinti assegni circolari/bonifici.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine fissato nell'offerta (non superiore a 120 gg), l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

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

A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un ulteriore autorizzazione da parte del Giudice, il Delegato inviterà la banca o l'istituto titolare 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 ciò stessa 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/in liquidazione giudiziale o liquidazione controllata e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione espressa 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 intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

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 comma 2 c.p.c. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

sull'immobile acquistato – **da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista Delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

VI) PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

• Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale Delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente;

Ai sensi dell'art. 490 co. 2 e co. 3 c.p.c.,

- a cura della società Astalegale.net S.p.a.: l'ordinanza unitamente alla perizia di stima, all'avviso di vendita, planimetrie e fotografie sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012; un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app";
- a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,: l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, all'avviso di vendita, planimetrie e fotografie sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009; un annuncio di vendita dovrà essere pubblicato, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

Gli oneri di pubblicità sono posti a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, mediante il fondo spese depositato sul conto della procedura.

Recapiti del Custode

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta, collegandosi al Portale delle Vendite (https://pvp.giustizia.it) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione , in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode designato nella persona dell'Is.Ve.G. S.r.l. di Prato con sede in Via F.lli Giachetti, 35, o ai seguenti recapiti: tel:0574/24123 e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it

VII) ULTERIORI PRECISAZIONI E AVVISI

Si precisa che:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo;

b) 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.

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; dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);

d) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero ex art 560c.pc. vigente ratione temporis, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente;

f) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

g) che l'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231** (c.d. anti-ricilaggio);

h) La relazione di stima completa di allegati, foto e planimetrie può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. Elisa Zappalorti
Via Matteo degli Organi 213
59100 Prato (PO)
Tel. 0574757183 - Fax 0574200591
E-mail: elisazappalorti@libero.it
PEC:elisazappalorti@pec.avvocati.prato.it

i) 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 della legge sulla Privacy al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

Prato, 16.10.2026

Il Professionista delegato
Avv. Elisa Zappalorti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009