

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 490 C.p.c.

**ASTA SENZA INCANTO con Modalità Sincrona Telematica
del 09 ottobre 2025**

Il sottoscritto **Dott. Giovanni Zanolla** con studio in **Prato, Via Boni n. 19**, (telefono 0574-574046-7 fax 0574-574048, mail: giovanni.zanolla@assoprof.com) professionista delegato ex art. 591 bis del c.p.c. dal G.E. del Tribunale di Prato alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. **07/2024** a norma dell'art. 490 c.p.c., con Ordinanza notificata il 03.12.2024

AVVISA

Che procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita sincrona con modalità telematica** tramite la piattaforma WWW.ASTETELEMATICHE.IT dei beni immobili di seguito descritti, **secondo il seguente programma di vendita:**

LOTTO 2	09 ottobre 2025 ore 09.30
LOTTO 3	09 ottobre 2025 ore 11.30
LOTTO 4	09 ottobre 2025 ore 15.30

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 2:

A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

Unità abitativa facente parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Prato (PO) Via Roma 133 posta al piano primo composta da quattro vani oltre servizi si presenta in stato conservativo mediocre in quanto oggetto di ristrutturazione ancora allo stato grezzo e risulta messa in comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, (identificata al sub. 34 e anch'essa oggetto di pignoramento). Nell'attuale unità abitativa risulta presente un ascensore e relativo disimpegno di sbarco, che risulta come bene comune non censibile.

Oltre all'unità abitativa al piano primo, sono presenti una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto, entrambe composte da unico vano.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il bene oggetto di vendita sopra descritto risulta contraddistinto, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato:

- foglio 75 particella 611 sub 531 Cat. A/3, classe 5, Cons. 5,5 vani rendita 681,72 – Abitazione - Piena Proprietà.
- foglio 75 particella 611 sub 532 Cat. C/2, classe 4, Cons. 26 mq. Sup.Cat. 9 mq. Rendita 75,20 – Soffitta - Piena Proprietà.
- foglio 75 particella 611 sub 533 Cat. C/2, classe 4, Cons. 10 mq. Sup.Cat. 12 mq. rendita 28,92 – cantina - Piena Proprietà.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa, NON corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con destinazioni non certe, nonché la non corretta intestazione.

Si dovrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa, oltre alla corretta intestazione dell'immobile, da effettuarsi tramite voltura catastale presso l'ufficio del territorio, per effettuare la riunione del diritto di abitazione, per un costo stimato pari ad € 2.500,00, comprensivi di tributi catastali.

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare NON risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati per modifiche interne apportate allo stesso, in assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00.

OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE:

Il bene risulta libero in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non autorizzati. Lo stesso risulta gravato dal diritto di abitazione opponibile alla procedura.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'amministratore di condominio, Studio Taddei, ha comunicato che sull'immobile di cui al presente lotto, sono pendenti spese condominiali per complessive Euro 8.048,84.

B) VALORE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 c.p.c.:

Per l'esperimento di vendita il valore base d'asta è pari a **Euro 79.125,00** (settantanovemilacentocinquante/00) ed il prezzo minimo dell'offerta dovrà essere almeno di Euro 59.344,00 (cinquantanovemilatrecentoquarantaquattro/00).

La vendita sarà esente iva e soggetta all'**Imposta di Registro** e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

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

LOTTO 3:

A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

Immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Prato (PO) Via Roma 133 costituito da due unità abitative al piano secondo e tre soffitte al piano quarto.

L'unità abitativa posta al piano secondo distinta al Sub. 505, è composta da quattro vani, cucina, servizi, disimpegni e veranda, oltre ad un vano soffitta al piano quarto. L'unità si presenta in buono stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente la prima porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, oltre che da ascensore individuato al sub.510.

L'unità abitativa posta al piano secondo distinta al Sub. 516, è composta da cinque vani, servizi, disimpegni, oltre a due vani soffitta al piano quarto distinto al Sub. 517 e sub 534. L'unità si presenta in buono stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente la seconda porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, oltre che da ascensore individuato al sub.510.

Le due unità abitative essendo state messe in comunicazione l'una con l'altra, risultano complementari, in quanto l'unica cucina presente nel Sub.505 risulta a comune tra le due unità in quanto nel vano indicato come cucina/lavanderia del 516, è presente solo la lavanderia; inoltre non è stato possibile verificare se gli impianti presenti, risultano a comune.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto di vendita sopra descritti risultano contraddistinti, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come di seguito indicato.

Abitazione e soffitta Sub. 505:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 505, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Rendita €560,36 – piena proprietà.

Abitazione Sub.516:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 516, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 8,5 vani, Rendita € 965,77– piena proprietà.

Soffitta Sub. 517:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 517, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 9 mq, Rendita €26,03– piena proprietà.

Soffitta Sub. 534:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 534, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 16 mq, Sup.Cat. 12 mq. Rendita € 46,27– piena proprietà.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa distinta al Sub. 505, risulta sostanzialmente regolare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti a meno di demolizione di una piccola tramezzatura interna e indicazione delle altezze che in alcuni vani risultano diverse per la presenza di controsoffitto, ma che di fatto non alterano né la consistenza né la rendita; per una migliore rappresentazione grafica, a discrezione si potrà procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa.

Lo stato di fatto dell'unità abitativa distinta al Sub. 516, risulta sostanzialmente regolare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti a meno dell'indicazione di "cucina" e indicazione delle altezze che in alcuni vani risultano diverse per la presenza di controsoffitto, ma che di fatto non altera né la consistenza né la rendita; per una migliore rappresentazione grafica, a discrezione si potrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa.

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati. Si fa presente che l'abitabilità n.336-2014 e n.429-2019 non risultano idonee in quanto una è stata archiviata negativa e l'altra risulta priva delle integrazioni richieste dal Comune in data 19.08.2020.

OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE:

Il bene risulta occupato in forza di contratto di comodato e come tale non opponibile alla procedura.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'amministratore di condominio, Studio Taddei, ha comunicato che sugli immobili di cui al presente lotto, sono pendenti spese condominiali per complessive Euro 3.439,93.

B) VALORE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 c.p.c.:

Per l'esperimento di vendita il valore base d'asta è pari a **Euro 317.250,00** (trecentodiciassettemiladuecentocinquanta/00) ed il prezzo minimo dell'offerta dovrà essere almeno di Euro 237.938,00 (duecentotrentasettemilanovecentotrentotto/00).

La vendita sarà esente iva e soggetta all'**Imposta di Registro** e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 4:

A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

Unità abitativa facente parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Prato (PO) Via Roma 133 e precisamente trattasi di una unità abitativa al piano terzo, una soffitta al piano quarto e una cantina al piano interrato.

L'unità abitativa posta al piano terzo distinta al Sub. 528, è composta da tre vani, cucina, servizi, disimpegno e ripostiglio, oltre ad un vano soffitta al piano quarto e una cantina al piano interrato, composte entrambe da un unico vano. L'unità si presenta in medio stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente dalla seconda porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, tramite un disimpegno a comune. Si fa presente che l'ascensore, non essendo bene a comune con il sub. 528 (e precedenti) dell'abitazione, non ne ha il diritto di USO.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il bene oggetto di vendita sopra descritto risulta contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come di seguito indicato.

Abitazione Sub. 528:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 528, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita €668,81 – piena proprietà.

Cantina Sub. 529:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 529, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 3 mq, Rendita €8,68 – piena proprietà.

Soffitta Sub. 530:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 530, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 8 mq, Rendita €23,14 – piena proprietà.

CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari, risultano conformi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti.

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati. Si fa presente che l'abitabilità n.336-2014 e n.429-2019 non risultano idonee in quanto una è stata archiviata negativa e l'altra risulta priva delle integrazioni richieste dal Comune in data 19.08.2020.

OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE:

Il bene risulta occupato in forza di contratto di comodato e come tale non opponibile alla procedura.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'amministratore di condominio, Studio Taddei, ha comunicato che sugli immobili di cui al presente lotto, sono pendenti spese condominiali per complessive Euro 1.354,11.

B) VALORE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 c.p.c.:

Per l'esperimento di vendita il valore base d'asta è pari a **Euro 135.000,00** (centotrentacinquemila/00) ed il prezzo minimo dell'offerta dovrà essere almeno di Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00).

La vendita sarà esente iva e soggetta all'**Imposta di Registro** e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

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

* * * * *

C) SALDO PREZZO ONERI TRIBUTARI E COMPENSO PER L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO (poste a carico dell'aggiudicatario): l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e del compenso per l'attività del professionista, determinato a seguito di liquidazione del G.E., **pone a carico dell'aggiudicatario in un termine non superiore a 120 giorni**.

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 saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo tramite distinti assegni circolari.

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

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 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché **entro 15 (quindici) giorni** dalla data di 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**.

Ove il creditore procedente (o intervenuto) sia parte di un contratto di mutuo fondiario e l'aggiudicatario non intenda subentrare, ai sensi dell'art. 41 comma 5 t.u.b., nel contratto di finanziamento/mutuo, in presenza di apposita istanza formulata dal creditore fondiario all'udienza di autorizzazione alla vendita o successivamente depositata in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** ai sensi dell'art. 41 comma 4 t.u.b. – 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 del credito fondiario a precisare per iscritto, **entro 10 giorni**, il proprio complessivo credito.

D) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA:

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono eseguite dal Professionista delegato Dott. Giovanni Zanolla con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate **esclusivamente** con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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)**.

Nello specifico 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.astetelematiche.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica (costituita da un file criptato in formato zip.p7m)

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 sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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. Si precisa inoltre 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 (v. *infra*).

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 IRREVOCAILI. 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 dallo 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.

E) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta dovrà contenere, **a pena di inefficacia:**

- a. **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 C.p.c.;

Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerente è un cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con

eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- ✓ da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolide residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolide, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- ✓ da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
 - **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (art. 12 co.4 DM 32/15);

- b. **per le società**, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel Comune di Prato), il codice fiscale, l'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata), il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (aggiornata a non più di 10 giorni prima della presentazione dell'offerta), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri come previsto dallo statuto societario;

Inoltre (per le persone fisiche e le società):

- c. la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nel precedente punto B (VALORE DELL'IMMOBILE), il tutto a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
- e. la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (sedici/00). Si precisa che il bollo virtuale 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 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.
- f. La ricevuta di pagamento della cauzione.
- g. La scansione del documento d'identità in corso di validità ed il codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra-UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta.
- h. 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 del soggetto offerente;
- i. 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**). 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".¹

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

F) CAUZIONE: la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione proc. N. 07/2024*") eseguito sul conto corrente della procedura intrattenuto presso CHIANTI BANCA - IBAN: IT41T086732150000000921573 **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.

Qualora la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

G) DISCIPLINA DELLA VENDITA e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

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

2) 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 soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un **tempo superiore a 120 giorni** (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione;

4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

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

6) lo stesso provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la **funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.astetelematiche.it**), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed

¹ Nel caso di acquisto con contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado, 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.

- 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 con 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 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 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 offerente.

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 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 nel presente avviso.

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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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).

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 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;

10) all'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

11) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 - laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", ossia i *c.d. "spettatori"*, il GE ha disposto che sono autorizzati

esclusivamente alla partecipazione il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non eseguiti.

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

H) 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'articolo 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo ex art. 588 c.p.c.

I) PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c. 1 c.p.c.,

- Il presente avviso sarà pubblicato Portale delle Vendite Pubbliche (ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.);

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

- a cura della Società Astalegale.net S.p.A. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito www.astalegale.net;
- a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- 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., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente".

Su richiesta tempestiva del Creditore Procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su UN QUOTIDIANO a cura di Astalegale.net

Sono autorizzate altresì eventuali ulteriori forme di pubblicità su iniziative dei creditori procedenti o intervenuti a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Gli oneri di pubblicità sono posti a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, mediante fondo spese depositato sul conto della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato che curerà il pagamento delle spettanze dovute, attingendo le somme dal fondo spese.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente.

Di tale circostanza dovrà essere edotto il giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

L) RECAPITI DEL DELEGATO E CUSTODE: L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto 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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode designato nella persona dell'Is.Ve.G. Srl di Prato ai seguenti recapiti:
tel. 377-3131585

e-mail per richiesta visite: prenota.po@isveg.it

M) ULTERIORI PRECISAZIONI

Viene fatto presente 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 6 giugno 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 riduzione del 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) 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);

e) 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;

f) 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;

g) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

h) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

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

Prato li 17 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Zanolla

