

TRIBUNALE PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 70/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Dott. Davide Ciardi

Avviso di VENDITA delegata a PROFESSIONISTA ex art. 490 c.p.c.**VENDITA SENZA INCANTO con Modalità Telematica Sincrona****del Giorno 5 Novembre 2026 ore 11.00**

Il sottoscritto Davide Ciardi, Dottore Commercialista in Prato, con studio in Via Arcivescovo Antonio Martini 6, telefono 0574400014, fax 0574400019, e-mail ciardidavide@studiociamar.it, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato Dott. Enrico Capanna, alle operazioni di vendita nella **Esecuzione Immobiliare R.G. N. 70/2025**, in forza dell'Ordinanza di Vendita emessa in data 2 Luglio 2026,

AVVISA

che a suo ministero presso il proprio studio il giorno **5 NOVEMBRE 2026 alle ore 11.00**, procederà alla verifica preliminare delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella forma della **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA** tramite collegamento alla piattaforma del gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale **WWW.SPAZIOASTE.IT** del bene immobile di seguito descritto, costituente **LOTTO UNICO** alle condizioni e modalità indicate nelle parti successive del presente Avviso.

BENI OGGETTO DI VENDITA**LOTTO UNICO****DESCRIZIONE:**

PIENA PROPRIETA' di appartamento per civile abitazione posto in Comune di Prato, Via Vincenzo da Filicaia n° 34/2, al piano terra facente parte di un fabbricato condominiale, con accesso dalla porta posta frontalmente rispetto all'ingresso del vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta da quattro vani di cui una cucina e tre camere, oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, di impianti idrosanitario ed elettrico; gli impianti risultano in cattivo stato di manutenzione e conservazione; l'unità immobiliare presenta finiture di qualità modesta con le seguenti caratteristiche: infissi esterni in legno, porte interne in legno tamburato, la pavimentazione in graniglia in tutti gli ambienti, il servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Le parti in comune con le altre proprietà presenti nel fabbricato sono l'ingresso ed il vano scale.

Al Catasto Fabbricati del comune di Prato l'appartamento risulta identificato al foglio di mappa 36, part. 452, sub. 20, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, Sup. mq. 88, Rendita euro 582,31=

CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA, COMMERCIALITA' E

SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto della vendita deve ritenersi realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967, per cui in base alla documentazione disponibile il fabbricato è da considerarsi urbanisticamente legittimo in quanto edificato anteriormente all'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia.

Dagli archivi edilizi comunali risulta presentata in data 30/04/1988 pratica ai sensi della Legge 47/1985; successivamente a tale data non risultano interventi edilizi o mutamenti di

destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo; pertanto, l'unità immobiliare risulta CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA in base alla documentazione attualmente disponibile.

Dagli atti esaminati non risulta presentata alcuna ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA', ai sensi della L.R. Toscana 65/2014; pertanto, l'immobile risulta privo di attestazione formale di agibilità.

Per quanto riguarda gli impianti dell'immobile, dagli archivi del comune di Prato, non risulta depositata alcuna DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'.

Inoltre, allo stato attuale l'immobile risulta privo di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il bene risulta regolarmente censito al Catasto, le planimetrie catastali risultano conformi e, sotto il profilo catastale, l'immobile è da ritenersi commerciabile.

Anche ai sensi dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 Legge n. 47/1985 non si rilevano elementi ostativi alla commerciabilità del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI

L'immobile risulta occupato da un terzo in virtù di contratto di locazione che però risulta cessato in data 08/01/2026.

Pertanto, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.

Non risultano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, o clausole di inalienabilità.

Non risulta esistere un ente condominiale registrato né un amministratore di riferimento, non risultano spese fisse di gestione, spese straordinarie deliberate o debiti per oneri condominiali negli ultimi due anni; non risultano procedimenti giudiziari relativi alla gestione delle parti comuni.

Non risultano diritti demaniali ed usi civici.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI A CARICO ACQUIRENTE

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, pignoramenti e sequestri; le suddette saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo i compensi del delegato a carico dell'aggiudicatario, previsti dal D.M. 227/2015.

VALORE IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C.

Per l'esperimento di vendita il PREZZO BASE D'ASTA è fissato in

Euro 107.849,00

(centosettemilaottocentoquarantanove/00) pari al valore di stima risultante dalla relazione peritale.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta quindi,

L'OFFERTA MINIMA, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non potrà essere inferiore ad euro:

€ 80.886,75

(ottantamilaottocentoottantasei/75)

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

La vendita sarà soggetta all'imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. C.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **ESCLUSIVAMENTE ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 4 NOVEMBRE 2026**, giorno precedente la vendita, le offerte di acquisto con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, personalmente o tramite presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo ministeriale web "OFFERTA TELEMATICA" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo consentirà la generazione dell'offerta telematica costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di pec per la vendita telematica oppure, in mancanza di tale indirizzo, tramite normale pec, previa sottoscrizione con firma digitale dell'offerta in fase di generazione della stessa, a pena di inammissibilità.

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.

Gli interessati sono invitati a consultare attentamente tale manuale, con avvertenza che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa, comprensiva degli allegati, 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 xxxxxxxxxx.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.

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal D.M., dovrà contenere, a pena di inefficacia:

A) I seguenti elementi ed allegati:

PERSONE FISICHE:

- il nome e cognome, il luogo e data di nascita, la residenza (o l'elezione del domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo inserito nell'offerta) ed il recapito telefonico, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente persona fisica, se coniugata;
- 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 del coniuge relativa al rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. con documenti di identità e codice fiscale di offerente, coniuge ed eventuale presentatore;
- se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore esercente la patria potestà e dovrà essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del

soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, oltre autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente è interdetto, inabilitato o un amministratore di sostegno dovrà essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, oltre ad autorizzazione del giudice tutelare e del provvedimento di nomina del sottoscrittore;

-se l'offerente è cittadino straniero, dovranno essere allegati i documenti di identità ed il codice fiscale oltre ai documenti giustificativi compreso il permesso di soggiorno, con eventuale documento di identità e codice fiscale del presentatore, e la domanda potrà essere formulata da:

- a) cittadini comunitari ed EFTA; apolidi residenti in Italia da più di tre anni; stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- b) stranieri non regolarmente soggiornanti solamente quando un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il loro stato di appartenenza.

- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso dovrà essere allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

SOCIETA':

per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo nell'offerta dovrà essere indicata la denominazione o la ragione sociale, la sede legale (o l'elezione del domicilio nel comune di Prato), il codice fiscale, l'eventuale numero di iscrizione al registro imprese, l'indirizzo Pec, la generalità del legale rappresentante e dovranno essere allegati il certificato di iscrizione al registro imprese ovvero la procura o l'atto di nomina dal quale risultino i poteri del legale

rappresentante della persona giuridica o della persona offerente ed il documento di identità e codice fiscale di tale soggetto.

B) Inoltre, l'offerta deve contenere le seguenti indicazioni ed allegati:

- l'indicazione del numero della procedura e del lotto per la quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto a quello indicato), così come specificato in precedenza nella sezione "VALORE IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C., pena l'inefficacia dell'offerta;

-il tempo e modo di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese, **CHE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE A 120 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE** ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

-espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima ed ogni altro elemento utile per l'offerta;

- ricevuta del deposito della cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**;

- 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 del pagamento del bollo in formato xml andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra-ue) anche in ipotesi di presentatore dell'offerta;

-dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura qualora non corrispondenti all'indirizzo già inserito nell'offerta;

- PROCURA NOTARILE con data certa anteriore o pari al termine di scadenza delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso l'offerente si serva di un PRESENTATORE, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art 579 comma 3 c.p.c. effettuata da un

procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 comma 4 D.M. 32/2015.

CAUZIONE

La CAUZIONE, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "VERSAMENTO CAUZIONE PROC. 70/2025" sul conto corrente della procedura aperto presso Chianti Banca Filiale di Prato Via Ferrucci con Iban seguente:

IT60R0867321500000000932824

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di consentire il controllo della correttezza del CRO o TRN e dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

Qualora l'offerente intenda avvalersi della figura del presentatore, prevista dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita; nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non sottoposto al regime feriale della sospensione dei termini processuali).

Il professionista delegato procederà al controllo delle cauzioni; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche, presso il proprio studio in Prato, Via Arcivescovo Antonio Martini 6, il giorno 5 novembre 2026 a partire dalle ore 11,00 redigendo il verbale delle

operazioni di vendita tramite la funzione automatica resa disponibile dal portale del gestore della vendita telematica, 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.

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 modalità SINCRONA TELEMATICA, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato agli offerenti ammessi.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi TRE MINUTI dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) IN CASO DI OFFERTA UNICA

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sua 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 risulti inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto 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 istanza 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'offerente.

Nel corso di 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 PLURALITA' 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 nel presente avviso e cioè ad € 3.000,00 (tremila/00).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà conto del prezzo ma a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che presenta il pagamento del prezzo nel 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 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 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 prevenuto.

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 G.E. ha disposto che sono autorizzati alla partecipazione esclusivamente il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non eseguiti.

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

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

PUBBLICITA'

Il presente Avviso di vendita, insieme all'Ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle planimetrie e alle fotografie, verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, comma 1 c.p.c.

Inoltre, ai sensi dell'art. 490 comma 2 e comma 3 c.p.c., l'Ordinanza di Vendita, unitamente all'avviso di vendita, alla Perizia, alle planimetrie ed alle fotografie saranno pubblicati:

- A cura della società ASTALEGALE.NET SPA, almeno 45 giorni prima della data di presentazione delle offerte sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito internet www.astalegale.net ;
- A cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Un annuncio verrà pubblicato tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la "Vetrina permanente" ed il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" a cura della società ASTALEGALE.NET spa, almeno 45 giorni prima del termine della data di presentazione delle offerte.

Un annuncio verrà pubblicato anche, 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

Su tempestiva richiesta del creditore procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su un quotidiano a cura di Astalegale.net.

Sono autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità a cura e spese del creditore procedente o dei creditori intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

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

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

RECAPITI E VISITE IMMOBILE

L'appuntamento per la visione dell'immobile dovrà essere richiesto tramite il Portale delle Vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto di esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

Per la custodia dell'immobile è stato designato Is.Ve.G. srl – tel 057424123 – 3773131585 - email pratoimmobiliari@isveg.it al quale può essere richiesta ogni ulteriore informazione e la prenotazione di una visita alla mail prenota.po@isveg.it

I recapiti del sottoscritto Professionista Delegato Dott. Davide Ciardi sono i seguenti:

Tel 0574400014 -fax 0574400019 - email ciardidavide@studiociamar.it

Studio: Prato, Via Arcivescovo Antonio Martini 6

ALTRE DISPOSIZIONI - ONERI E SPESE - SALDO PREZZO

Gli immobili saranno posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione all'art. 40 Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar 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 e non 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 quelli urbanistici o derivanti dalla 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 o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi già tenuto conto

di ciò nella valutazione del bene. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. e di cui all'art. 40, sesto comma, Legge 47/85, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, pignoramenti e sequestri; le suddette saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli ed 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 stimatore.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.stalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

A carico dell'aggiudicatario sono gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista indicate al D.M. 15/10/2015 n. 227; gli importi verranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Il saldo prezzo, gli oneri tributari e le spese per l'attività del professionista delegato dovranno essere versati entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel termine più breve indicato nella domanda, detratta la cauzione versata, mediante assegni circolari o bonifici bancari distinti.

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 D.L. 231/2007.

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

L'immobile verrà trasferito libero da persone e cose, salvo richiesta di esonero dalla liberazione fatta dall'aggiudicatario provvisorio in sede di vendita; i relativi oneri saranno posti a carico della procedura.

PRESENZA DI CREDITORE FONDIARIO

SALDO PREZZO CON RICORSO A FINANZIAMENTO IPOTECARIO

a) L'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in essere purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva versi 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.

b) Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà suddetta ed in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario all'udienza ex art. 569 o successivamente depositata 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 progetto di distribuzione, una somma pari al 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza dell'ammontare del credito vantato per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura) sul conto della procedura. A tal fine subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di ulteriore

autorizzazione del Giudice il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito; una volta verificate la natura fondiaria del credito, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario provvisorio l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie; 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 provvisoria e per ciò stessa soggettiva a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

- B) 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, **CIRCOSTANZA 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 bonifico o mediante consegna di 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 G.E. 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.....in data.... Rep....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso di 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 Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'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.

* * * * *

Prato, 5 Agosto 2016

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

DOTT. DAVIDE CIARDI

