

Studio Legale Avv. Marco Verrini

Via Traversa Fiorentina, n.° 10 – (59100) Prato

Tel. 0574/630208 – Fax 0574/545912

E-mail: info@studiolegaleverrini.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it



TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.g.e. n.° 80/2024

Giudice dell'esecuzione Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Avv. Marco Verrini

Avviso di vendita ex artt. 490 e 570 c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Marco Verrini** del Foro di Prato, nominato ex art. 591-bis c.p.c. professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita relative **alla procedura esecutiva immobiliare R.g.e. n.° 80/2024**, giusta Ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, in data 25.02.2025.

AVVISA

che il **giorno 25 settembre 2025 – ore 16:00** procederà ad esperimento di **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica**, tramite il portale **www.astetelematiche.it**, del bene immobile di seguito rappresentato e descritto, secondo le modalità e condizioni specificate nel testo del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

Lotto Unico: Piena proprietà di unità immobiliare avente destinazione produttiva (artigianale o industriale) sviluppata su due piani fuori terra oltre soppalco intermedio, sita in Prato, Via Paronese, n.° 118/1.

Il bene in questione al piano terra comprende ampio locale ad uso lavorazione magazzino, un ufficio, oltre servizi igienico-sanitari con antiwc, vano scala per l'accesso al soppalco ed al piano primo, ulteriore scala metallica per l'accesso al soppalco, vano montacarichi. Il soppalco è adibito a deposito, di altezza utile ml 2,40. Il piano primo, accessibile dal vano scala dipartentesi dal piano terreno comprende un locale destinato a magazzino e sala campionario, un vano ufficio, oltre servizio igienico-sanitario con antibagno, un piccolo ripostiglio ed un locale tecnico adiacente al montacarichi. Costituisce pertinenza un resede esclusivo laterale e tergale destinato a parcheggio e percorso di manovra, nella cui parte tergale insiste una tettoia a sbalzo, oltre ad una fascia anteriore di ml 2,00 destinata a marciapiede, il tutto per una superficie di mq 800, di cui mq 138 destinata a verde privato.



Studio Legale Avv. Marco Verrini

Via Traversa Fiorentina, n.° 10 – (59100) Prato
Tel. 0574/630208 – Fax 0574/545912

E-mail: info@studiolegaleverrini.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Si accede all'emarginato immobile attraverso viabilità interna di via Paronese ad uso comune anche ad altri edifici del comparto.

La consistenza sopra descritta ha un'estensione di mq. 1.198,90 di superficie commerciale, come meglio quantificata e descritta nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato, il bene in oggetto risulta così rappresentato:

Foglio di mappa 73, particella 1593, Categoria D/7, rendita catastale € 11.100,00;

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di una lottizzazione che ha portato alla realizzazione di un complesso immobiliare costituito da quattro distinti edifici destinati ad attività produttive e terziarie, ragione per cui - oltre a quanto sopra - sono compresi nella vendita i diritti e le rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'area in questione come da uso, consuetudine e provenienza e come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della delle seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n. 45939 di protocollo generale del 18/07/2002, p.e. 2162-2002, rilasciata in data 03/07/2003, ritirata in data 14/07/2003;
- Concessione edilizia, costituente variante in corso d'opera, n. 23693 di protocollo generale del 19/04/2004, p.e. 860-2004, rilasciata in data 11/11/2004, ritirata il giorno 22/11/2004 (per frazionamento);
- Variante in corso d'opera, ex art. 45 del RE, n. 57024 di protocollo generale del 10/08/2006, p.e. 2821-2006;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 18938 di protocollo generale del 01/03/2007, p.e. 634-2007 per modifiche alla recinzione ed installazione di montacarichi;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 75485 di protocollo generale del 02/08/2007 p.e. 2561-2007 modifiche interne e realizzazione di soppalco metallico;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 134749 di protocollo generale del 29/10/2009, p.e. 2815 (realizzazione di tettoia a sbalzo);
- Variante ex art. 45 RE n. 141942 di protocollo generale del 12/11/2009 p.e. 2966-2009 (variante alle diae p.g. n° 18938/2007, p.e. 634-07 e diae n°75485/2007 p.e. 2561-07);
- Variante ex art. 45 RE n. 140283 di protocollo generale del 09/11/2010 p.e. 3034 (variante alla diae protocollo generale n° 141942/09 p.e. 28154-2009);
- C.I.L.A. per completamento recinzione del 26/07/2017 protocollo generale n°167854,

p.e. 27976-2017;

- C.I.L.A. per opere interne al piano primo del 10/07/2018, protocollo generale n°129099, p.e. 2029-2018, comunicazione di fine lavori del 01/03/2019 protocollo generale n°39529.

- Deposito della **certificazione asseverata di agibilità** n. 71731 del 02/05/2016, ABAG 161-2016.

Secondo quanto esposto nella perizia/relazione di stima resa agli atti della procedura **lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati alle suddette pratiche edilizie ad eccezione di alcune opere interne non dichiarate** e precisamente al piano terra nel locale lavorazione è stata realizzata parete in cartongesso con interposta apertura, parete che suddivide detto locale in due sezioni, l'altezza della medesima è di ml 2,75 circa, risulta inoltre in posizione diversa da quanto indicato nel grafico della variante finale del 2009, la posizione della scala metallica per l'accesso al soppalco, nonché lievi modifiche interne a carico del servizio igienico.

Tali modifiche possono essere sanate mediante C.i.l.a. tardiva, modificando l'altezza della tramezzatura in cartongesso ad un'altezza non superiore a ml 2,50 come prevede il regolamento edilizio (altezza non superiore ml 2,50 non altera i rapporti areoilluminanti esistenti).

Il costo per tale adeguamento, comprensivo della sanzione amministrativa, diritti segreteria, oneri del tecnico per la predisposizione della pratica e quanto altro, ivi compreso l'adeguamento catastale, è stato quantificato dal perito stimatore a corpo in circa € 4.000,00.

Lo stato dei luoghi risulta, inoltre, coerente con la relativa planimetria catastale, ad eccezione di alcune modifiche interne che non influiscono sul classamento e rendita catastale dell'unità immobiliare, l'adeguamento planimetrico potrà essere effettuato mediante la presentazione di variazione catastale Doc.fa per esatta rappresentazione grafica.

Secondo quanto riferito dal perito stimatore in riferimento **all'attestato di prestazione energetica APE** risulta per il bene oggetto di vendita **certificazione del 22/09/14**, (depositata al Comune di Prato, protocollo 133387 del 06/10/2014, classe energetica "F") **ad oggi scaduta e non rinnovata**.

Ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33, **non sono presenti** vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e/o che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli di seguito indicati.

Studio Legale Avv. Marco Verrini

Via Traversa Fiorentina, n.° 10 – (59100) Prato
Tel. 0574/630208 – Fax 0574/545912

E-mail: info@studiolegaleverrini.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

Per il vigente Piano Operativo del Comune di Prato (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14/03/2019 e pubblicato sul BURT n. 42 del 16/10/2019, efficace il 15/11/2019) il bene oggetto di vendita ricade in zona TP.2 i tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata, zona normata dall'art.77 delle NTA, con la seguente disciplina degli interventi; MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SE esistente, con esclusione delle ipotesi di chiusura logge e porticati. Indipendentemente dalla SE esistente è ammesso l'incremento di mq 25 di SE.

RF Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione a parità di SE;

RNF a parità di Se e SE sostituzione edilizia anche con ampliamento fino al 40% della Se esistente: tali interventi sono consentiti esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs n. 28/2011 ed al regolamento edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore.

Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra 2.000 mq e fino a 10.000 mq di Se esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

NE di completamento con destinazione con destinazione industriale-artigianale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 500 mq non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri: altezza massima 7 mt e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti, Se massima 800 mq, Rc massimo 50%.

AV.2 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica limitatamente agli edifici con funzione industriale –artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della Se esistente e comunque non oltre il limite massimo di rapporto di copertura del lotto del 70%, senza mutamento della destinazione d'uso se non per esigenze strettamente funzionali all'attività.

Sono consentiti sui manufatti pertinenziali: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ricostruzione edilizia conservativa, IP.1, IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di vendita ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale (A11 - Firenze-mare) di cui all'art. 136 D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto 300 mt di larghezza da ogni lato.

Stato occupazione:

L'unità immobiliare posta in vendita risulta attualmente occupata da terzi in forza di titolo dichiarato dal G.E. non opponibile alla procedura (e quindi neppure all'eventuale aggiudicatario).

Qualora il bene in questione dovesse risultare ancora occupato alla data della definitiva aggiudicazione, la liberazione sarà attuata - salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario stesso - a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente con spese poste a carico della procedura.

Oneri condominiali:

Il bene oggetto di vendita fa parte di un complesso condominiale in ordine al quale risulta un'esposizione debitoria relativa all'ultimo biennio per € 2.127,50. La spesa media annua ordinaria ammonta a circa € 1.000/1.100,00.

Risulta deliberato intervento per la regolarizzazione dell'attività 73 ai fini dell'antincendio condominiale del comparto in cui è ricompresa l'unità immobiliare in questione.

A tale proposito, si ricorda che l'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino - ai sensi dell'articolo 63, co.2, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile - è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'esercizio condominiale in corso ed a quello precedente.

Formalità non cancellabili:

In aggiunta alle trascrizioni e/o vincoli pregiudizievoli cancellabili a seguito di trasferimento dell'immobile a cura e spese della procedura, **risultano ulteriori trascrizioni che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Più precisamente, come da ispezione ipotecaria agli atti della procedura, risultano in essere sul bene immobile oggetto di esecuzione anche le seguenti formalità:

- Trascrizione del 23/12/2016 di Contratto preliminare di compravendita - Reg. Gen. 14451, Reg. Part. 9204. Tale trascrizione non sarà cancellata, ma preme evidenziare come la stessa sia divenuta priva di effetti per il vano decorso dei termini di cui all'art. 2645-bis, III° co., c.c.
- Trascrizione del 29/11/2021 di Domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica (del succitato preliminare) - Reg. Gen. 14354, Reg. Part. 9512. Anche tale trascrizione

non sarà cancellata, ma – a seguito di espressa rinuncia in sede processuale della domanda di esecuzione in forma specifica (come da copia verbale udienza che si pubblica quale allegato del presente avviso) – la stessa non è in grado di produrre effetti nei confronti dell'eventuale aggiudicatario.

Inoltre dalla disamina della perizia/relazione di stima agli atti della procedura risultano le seguenti ulteriori trascrizioni non cancellabili:

- a) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 3105 di formalità del 15/06/1979 servitù a favore SNAM SpA, relativa al terreno identificato nel fg 73 particella 124;
- b) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 3910 di formalità del 16/10/1986 servitù a favore SNAM SpA, relativa ai terreni identificati nel fg 73 particella 751-752-834;
- c) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 3911 di formalità del 16/10/1986 servitù a favore di SNAM relativa al terreno identificato nel fg 73 particelle 753;
- d) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 4506 di formalità del 03/07/2002 servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa) relativa a terreno in Prato fg 73 particella 737;
- e) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 4507 di formalità del 03/07/2002, servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa), relativa a terreno fg 73 particella 1013.;
- f) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 4508 di formalità del 03/07/2002, servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa) relativa a terreno fg 73 particella 1341;
- g) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 4524 di formalità del 03/07/2002, servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa) relativa a terreni fg 73 particelle 124-1343;
- h) - Servitù trascritta al Reg. Part. n. 7543 di formalità del 12/11/2002, servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS spa, relativa a terreno fg 73 particelle 751-834;

Le suddette formalità (Cfr. sub. a-h), risultano tutte richiamate nell'atto di provenienza di data 07/02/2007 e descritte come gravanti sulle originarie particelle del NCT sulle quali è stato in seguito edificato il comparto di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Per inciso, secondo detto atto di provenienza, tali servitù gravavano sui terreni identificati al NCT su particelle da cui – a seguito di plurimi accorpamenti e frazionamenti – si è originata l'attuale particella 1593 (identica per consistenza ed estensione sia al NCT che all'NCEU) in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di

Studio Legale Avv. Marco Verrini

Via Traversa Fiorentina, n.° 10 – (59100) Prato
Tel. 0574/630208 – Fax 0574/545912

E-mail: info@studiolegaleverrini.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

esecuzione. Dalla perizia/relazione di stima agli atti della procedura non è valutabile quali delle suddette servitù gravi effettivamente sul bene oggetto di esecuzione e ciò anche per effetto della natura condominiale del complesso edilizio di cui fa parte.

i) - Trascrizione Reg. Part. n. 3719 di formalità del 19/05/2003 nascente da atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Francesco D'Ambrosi in data 05/05/2003 rep. n° 23512 con il quale la società acquirente (dante causa dell'odierna esecutata) si era obbligata tra l'altro nei confronti del Comune di Prato anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie (anche tale atto risulta trascritto sulle originarie particelle al catasto terreni e richiamato nel succitato atto di provenienza. Tuttavia, considerato che le relative opere sono state eseguite, si può ritenere che la predetta trascrizione non pregiudichi i diritti dell'eventuale aggiudicatario);

l) - Trascrizione Reg. Part. n. 9455 di formalità del 23/12/2004 costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore dell'Enel Distribuzione S.p.a., nascente da atto ai rogiti del notaio Giancarlo Lo Schiavo del 16/12/2004, rep.n°15073/9945, con il quale è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore di cabina elettrica (anche tale atto risulta trascritto su una delle originarie particelle del catasto terreni e richiamato nel succitato atto di provenienza. Dalla disamina del diritto di passo in questione e dall'ubicazione dell'attuale cabina Enel è evidente che il diritto di passo in questione non infici il godimento e/o l'uso dell'immobile oggetto di esecuzione);

m) - Trascrizione del 14/02/2007 Reg. gen. n.2578, Reg. part. n. 1267, costituzione di servitù di passo per l'accesso attraverso il viale identificato dalla particella 1533 del foglio di mappa 73 (La costituzione di tale servitù di fatto consente di accedere dalla via pubblica al bene oggetto di esecuzione).

Si precisa inoltre che nel succitato atto di provenienza vengono indicate a carico del relativo acquirente (come integralmente riportate anche nel richiamato preliminare) le seguenti condizioni;

n) Il resede esclusivo pertinente l'unità immobiliare dovrà essere utilizzato esclusivamente come spazio di percorso e di manovra, ad eccezione delle aree destinate a verde o contrassegnate come aree a parcheggio nella planimetria allegata alla variante p.e. n. 860-2004;

o) Relativamente alla parti di suo comune (impianto antincendio condominiale, impianto di accumulo e allontanamento acque piovane compreso fogna e serbatoio, gruppo vani contatori e quadri condominiali , viale interno con tutti gli impianti in esso

presenti come l'impianto di illuminazione) tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno divise in parti uguali fra i quattro edifici del comparto produttivo; la quota di (1/4) spettanza dell'edificio "C", di cui è parte l'immobile in oggetto, sarà ulteriormente suddivisa al cinquanta per cento (50%) tra le unità immobiliari a sinistra e quella di destra "C2";

p) La parte acquirente dovrà verificare la compatibilità delle attività che saranno effettivamente svolte nei locali dell'immobile in oggetto, con quelle previste ai fini della sicurezza antincendio, sia per il tipo di lavorazione che per i quantitativi massimi di materiali presenti in deposito (laboratorio con deposito di fibre tessili inferiori a cinquanta quintali (q.li 50).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita del bene immobile sopra rappresentato e descritto avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

1) Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione all'art. 40 - Legge n. 47/1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.° 380 e successive modifiche, comprese tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, **servitù attive e passive**, il tutto così come meglio descritto nella relativa perizia/relazione di stima agli atti della procedura. La vendita avverrà **in lotto unico** a corpo e non a misura, motivo per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo.

2) La vendita, in quanto oggetto di esecuzione forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta e/o la presenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali** dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 – legge 47/85,

come integrato e modificato dall'art. 46 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n.° 380/2001), purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) L'immobile in questione viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione di eventuali formalità non cancellabili col decreto di trasferimento (come sopra indicate e richiamate).

Se indicati nella perizia/relazione di stima, versata agli atti della procedura esecutiva in questione, resteranno a carico dell'aggiudicatario eventuali vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di vendita, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e/o vincoli connessi con l'eventuale carattere storico/artistico.

5) Qualora alla data di aggiudicazione il bene oggetto di vendita dovesse risultare in tutto o in parte occupato dagli esecutati e/o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile – salvo espresso esonero comunicato dall'aggiudicatario – avverrà a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente ed a spese della procedura, come sopra già indicato.

6) **Gli oneri tributari/fiscali derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.**

Nello specifico, **pur suggerendo una valutazione con proprio professionista di fiducia** (in considerazione del fatto che la tassazione è liquidata da Agenzia delle Entrate solo in seguito all'emissione del decreto di trasferimento), **il bene immobile oggetto di vendita** – come sopra catastalmente identificato, tale da ritenersi strumentale per natura – **risulterebbe soggetto ad imposta di registro fissa di € 200,00, oltre imposte ipotecaria e catastale rispettivamente al 3% ed 1%, salvo il caso che la debitrice esecutata non rappresenti l'intenzione** (ad oggi non manifestata, nonostante espresso invito) **di esercitare l'opzione iva** di cui all'art 10, comma 1 n. 8 bis / ter del dpr 633/72.

Deve, inoltre, ritenersi a carico dell'aggiudicatario il compenso dovuto al sottoscritto delegato sia per le attività prestate ai sensi dell'art. 2 (in particolare n.° 7) D.M. 227/2015, sia per quelle necessarie ai fini della purgazione del bene.

Detti importi saranno quantificati e comunicati dal sottoscritto delegato in seguito all'aggiudicazione provvisoria del bene oggetto di vendita, anche in base alle eventuali

richieste di agevolazioni, e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine previsto per il saldo/prezzo.

7) Il bene immobile oggetto dell'emarginata procedura esecutiva, come sopra rappresentato e descritto, sarà posto in vendita **in unico lotto** al prezzo base di **Euro 1.115.000,00= (euro unmilionecentoquindicimila virgola zero zero)**, offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **Euro 836.250,00= (ottocentotrentaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero)**. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00= (euro diecimila virgola zero zero)**.

I suddetti importi risultano giustamente calcolati secondo quanto indicato nella perizia/relazione di stima di data 23.04.2025 versata agli atti della procedura esecutiva, in base alla quale il valore del bene immobile oggetto di vendita è stato stimato in complessivi € 1.115.000,00 (già decurtato il 10% per assenza di garanzie per gli eventuali vizi della cosa venduta, nonché decurtati i costi per scia in sanatoria e morosità condominiale).

8) 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 stesso, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come indicato nel presente avviso.

MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

9) Gli interessati all'acquisto dovranno presentare **offerta irrevocabile d'acquisto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., esclusivamente **in modalità telematica**.

Le offerte potranno essere presentate in proprio dall'offerente, oppure in nome dello stesso per tramite di un soggetto terzo, quale semplice presentatore.

Qualora l'offerta sia presentata nell'interesse di due o più persone (**anche quali legali rappresentanti con poteri congiunti di società**), alla stessa dovrà essere **allegata la procura speciale notarile** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e/o comunque **in favore del soggetto che materialmente firma e presenta l'offerta**. Per inciso, **detta procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e potrà essere allegata all'offerta anche in copia per immagine (Art. 12 – Comma 4 del D.M. 32/2015).

Anche nell'ipotesi di **presentatore non coincidente con l'offerente**, quest'ultimo dovrà rilasciare in favore del presentatore la suddetta **procura speciale notarile**, la quale dovrà essere allegata, anche per immagine, al momento della presentazione dell'offerta.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto – secondo le specifiche tecniche D.G.S.I.A. richiamate dall'art. 26 D.M. 32/2015 - come il soggetto che compila e firma digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'effettivo 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 nell'interesse di differenti soggetti, sarà ritenuta valida ed accettata esclusivamente la prima offerta pervenuta, con esclusione delle successive.

La suddetta procura notarile è richiesta anche nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale.

10) Le offerte dovranno essere predisposte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nell'ordinanza di delega e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.° 32 del 26 febbraio 2015.

Nello specifico, previa opportuna registrazione al portale, **l'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale** Presentazione Offerta Telematica” presente sul “Portale delle Vendite Pubbliche”, accessibile tramite apposita funzione “PARTECIPA” presente all'interno dell'annuncio afferente la presente procedura esecutiva, come pubblicato sul **portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it**.

Una volta eseguita la registrazione ed inseriti i dati ed i documenti necessari (come meglio specificati ed indicati ai successivi punti 11 e 12), **il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica** – costituita da un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta (come indicati al successivo punto 12) - la quale **dovrà poi essere inviata** ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata **del Ministero della Giustizia** (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante specifica casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, in fase di generazione dovrà essere prima sottoscritta – a pena di inammissibilità - con firma digitale ed in seguito inviata **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata intestato al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l'offerta**.

Si raccomanda di non tentare di aprire e/o alterare il contenuto e/o rinominare il file contenente l'offerta, come generato dal sistema (tale file è del tipo “offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m” ed è scaricabile al termine della procedura o dall'Url ricevuta mediante posta elettronica), **pena l'invalidazione dell'offerta**.

Al fine di una corretta scansione dei passaggi sopra indicati, è consigliata la lettura dell'apposito manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero della Giustizia (come disponibile online al seguente indirizzo web: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf).

A scanso di equivoci, si precisa che – al momento dell'apertura della pagina di riepilogo - chiunque non si avvalga di specifica casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” dovrà procedere prima alla “firma offerta” ed in seguito alla “conferma offerta” (chi è in possesso di tale casella, dovrà invece procedere direttamente alla “conferma offerta”).

11) L'offerta telematica di acquisto, dovrà contenere a pena di inefficacia della stessa (ex art. 12 del D.M n.° 32 del 26.02.2015):

a. Nel caso l'offerente sia una persona fisica: i dati identificativi dello stesso e dell'eventuale differente presentatore d'offerta, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, residenza, stato civile e – **se coniugato** (solo per l'offerente) – l'indicazione del regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge eventualmente in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente sia minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere presentata/sottoscritta dai genitori e/o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

Nel caso l'offerente sia una società o persona giuridica: i dati identificativi della stessa, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: denominazione o ragione sociale, indirizzo sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo pec, recapito telefonico, dati anagrafici – come sopra precisati - del legale rappresentante e dell'eventuale differente presentatore;

b. il numero della procedura esecutiva ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d. l'indicazione – a pena di inefficacia - del termine di pagamento del saldo/prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine da intendersi perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). L'indicazione di un termine superiore e/o la sua

mancata indicazione comporterà l'inammissibilità/inefficacia dell'offerta.

L'offerente potrà invece indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e. l'espressa indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di eseguire il saldo/prezzo mediante ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della presente esecuzione;

f. tutto quanto altro espressamente indicato e richiesto ex art. del D.M n.° 32 del 26.02.2015.

12) All'offerta telematica, secondo disposizioni ministeriali, dovranno essere necessariamente allegati:

- copia per scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale differente presentatore d'offerta. Qualora l'offerente abbia dato atto della comunione legale con il coniuge dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. In caso di società – oltre quanto sopra - occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri di rappresentanza della persona giuridica e/o la procura notarile e/o l'atto di nomina che giustifichi tale potere in favore del presentatore. Se l'offerente è minorenne o interdetto, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto stesso e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo a tal fine reso dal Giudice Tutelare.

- ricevuta in formato xml del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 (tale contributo – salvo che l'offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 - dovrà essere versato separatamente, mediante l'utilizzo del 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. Per l'esecuzione di tale pagamento dovrà essere utilizzato l'hash che sarà comunicato mezzo mail al termine della compilazione dell'offerta telematica. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla pec con cui viene inviata l'offerta telematica. La mancata allegazione, pur non inficiando l'offerta, potrà essere oggetto di sanzioni amministrative e recupero coattivo del credito);

-ricevuta del pagamento della cauzione per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (Detta cauzione dovrà essere versata

mediante bonifico bancario - avente causale “*versamento cauzione proc n. 80/2024*” e senza ulteriori indicazioni identificative dell’offerente - eseguito sul conto corrente in essere presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale di Prato, intestato a “Tribunale Prato, Es. Immob. 80/24” avente IBAN: IT 80 Y 08673 21500 000 000 923 365 (Codice Bic ICRAITRRIP0). Tale disposizione dovrà essere eseguita **almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta**, in modo da risultare 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 corrente. Per inciso, il numero di CRO o TRN dovrà essere indicato al momento della compilazione dell’offerta telematica. Gli offerenti sono invitati a controllare attentamente il numero CRO o TNR inserito, in modo da consentire un corretto abbinamento tra l’offerta ed il relativo pagamento, infatti in difetto potrebbe risultare preclusa la partecipazione all’esperimento di vendita. L’omessa o errata indicazione del numero CRO o TNR non è di per sé causa di esclusione dell’offerta, ove sia comunque possibile risalire all’avvenuto versamento del deposito cauzionale);

- **la dichiarazione di residenza e/o di sede legale e/o l’elezione di domicilio** nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all’indirizzo già inserito nell’offerta per l’identificazione del soggetto offerente. In assenza di una residenza e/o sede e/o domicilio nella circoscrizione nella quale si trova il Tribunale eventuali comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale stesso;

- **procura speciale notarile** nei casi indicati al precedente punto 9.

13) In conformità di quanto disposto dal VI° comma dell’art. 25 del D.M. n.° 32 del 26 febbraio 2015 in tema di vendite mobiliari, **le attività sopra descritte** (registrazione portale, invio offerta e versamento della cauzione) **dovranno essere effettuate almeno cinque giorni lavorativi prima della data fissata per l’inizio delle operazioni di vendita telematica** (come sopra indicata per il giorno **25 settembre 2025** - ore 16:00), al fine di consentire la corretta verifica dell’avvenuto versamento della cauzione e conseguentemente abilitare gli offerenti a partecipare alla vendita.

Lo svolgimento delle predette attività oltre il suddetto termine non garantisce la possibilità di partecipare alla vendita. Per inciso, l'impossibilità di accertare l'effettivo accredito della cauzione al momento dell'apertura della busta comporterà l'esclusione dell'offerta. In ogni caso, non saranno accettate offerte inviate oltre le ore 12:00 del 24 settembre 2025.

Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore/offrente 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 invierà una mail di rigetto offerta.

In ogni caso, come disposto dall'art. 14 c.1 del D.M n. 32 del 26.02.2015: *“L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia”.*

Come detto, **le offerte presentate sono irrevocabili**, motivo per cui una volta trasmesse non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Per l'effetto di quanto sopra, si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non risulti collegato il giorno fissato per le operazioni di vendita telematica.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

14) Ai fini di quanto sopra, si rende noto che nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Presentazione Offerta Telematica” è disponibile (tra gli allegati sulla destra) il “Manuale utente”, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, ove sono contenute le indicazioni per la corretta compilazione ed invio dell'offerta telematica.

Gli interessati sono, pertanto, invitati a consultare attentamente il suddetto “Manuale utente”.

È inoltre attivo un servizio di assistenza gara telematica: Help Desk Telefonico attivo dal lunedì al venerdì nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 al numero 0586-20141, oppure tramite mail ai recapiti: assistenza@astetelematiche.it - venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

15) La partecipazione alla vendita presuppone la **conoscenza per presa visione e l'accettazione** integrale – oltreché del presente avviso di vendita – **dell'ordinanza di vendita e della relativa perizia/relazione di stima**. I suddetti documenti risultano agli atti della procedura e, comunque, potranno essere consultati – unitamente alle foto dell'immobile ed

alla planimetria dello stesso – presso il portale delle vendite pubbliche, lo studio del sottoscritto delegato, la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.tribunale.prato.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

16) Ai fini dell'espletamento delle operazioni telematiche di vendita, si rende noto che il professionista delegato, **il giorno 25 settembre 2025 – ore 16:00**, procederà in modalità telematica alla verifica preliminare delle offerte pervenute ed alla deliberazione sull'ammissibilità delle medesime, con conseguente eventuale gara tra gli offerenti.

In tale sede sarà dichiarata l'eventuale **inefficacia e/o inammissibilità delle offerte non conformi rispetto a quanto disposto nel presente avviso e/o nell'ordinanza di vendita e/o nelle norme di riferimento.**

Di tutte le attività/operazioni di vendita poste in essere dal delegato sarà redatto apposito verbale.

17) Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. n.° 32 del 26.2.2015, ed avrà inizio al termine delle operazioni di verifica delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

18) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

18.1) In caso di unica offerta valida:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del **primo esperimento** di vendita se l'unica offerta risulterà inferiore (comunque nei limiti di un quarto) al prezzo base, si provvederà come di seguito:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi al primo** se l'unica offerta risulterà 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

18.2) In caso di pluralità di offerte valide:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà a gara sulla base 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 ad € 10.000,00** (diecimila virgola zero zero).

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti alla stessa ammessi, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto per l'aggiudicazione ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella in cui è promesso il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero in ulteriore subordine l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà inviato per primo l'offerta telematica.

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 sarà senz'altro aggiudicato.

Nel caso in cui l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

19) All'esito della gara, il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, utilizzando esclusivamente i codici IBAN corrispondenti a quelli da cui è pervenuto il versamento della cauzione stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO

20) Il provvisorio aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del saldo/prezzo, maggiorato degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, oltre ai compensi spettanti al professionista delegato ex D.M. 227/15 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (le spese vive necessarie per l'esecuzione di tali cancellazioni sono invece a carico della procedura). L'importo complessivo dei suddetti oneri sarà determinato e comunicato dal delegato nei venti giorni successivi alla data di aggiudicazione provvisoria, tenuto conto delle eventuali richieste di agevolazioni.

21) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), maggiorato delle suddette spese (per oneri tributari e compensi professionali), dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta per il deposito del saldo prezzo. Tale pagamento avverrà mediante consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Prato – Settore Esec. Immob. 80/2024", ovvero secondo differenti modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato entro 20 giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.

22) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il medesimo termine anche qualora l'aggiudicatario faccia ricorso - per il pagamento del saldo/prezzo - ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado. In tale caso il pagamento dovrà essere eseguito direttamente dall'Istituto di credito, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Prato – Settore Esec. Immob. 80/2024", ovvero secondo differenti modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato nei termini di cui al precedente punto.

23) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario - ai sensi dell'art. 41 comma V° del D.Lgs.

n.° 385/93 - ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni sull'ammontare del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

24) Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato dichiarazione scritta in materia di antiriciclaggio, secondo le modalità di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c.. Tale dichiarazione dovrà essere 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.

La mancata consegna della dichiarazione in questione comporterà, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., l'impossibilità di emettere il decreto di trasferimento.

25) Nel caso di mancato versamento del saldo/prezzo, entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata e la cauzione incamerata e definitivamente trattenuta dalla procedura, fermo il disposto di cui all'art. 587-II° co. c.p.c.

26) Ogni ulteriore necessaria informazione potrà essere acquisita e reperita, sia tramite consultazione della perizia/relazione di stima afferente il bene immobile oggetto di vendita, sia contattando la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Prato e/o il custode giudiziario all'uopo nominato, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG. S.R.L.) di Prato, nella persona del l.r.p.t., dott. Pietro De Bernardi, - presso i seguenti recapiti: tel. 0574-24123, fax 0574-26054, e-mail pratoimmobiliari@isveg.it.

A tal proposito, si precisa che **il bene immobile oggetto di vendita è visitabile previo appuntamento da concordare con il sopra indicato custode giudiziario**, mediante compilazione dell'apposito modulo presente sul sito internet www.isveg.it (cliccando sulla scritta "Prenota Visita Immobile" dal quale si accede ad un *format* da compilare nel quale tra le altre è obbligatoria l'allegazione di un documento di identità) e/o tramite richiesta in modalità telematica sul portale delle vendite pubbliche.

Studio Legale Avv. Marco Verrini

Via Traversa Fiorentina, n.° 10 – (59100) Prato

Tel. 0574/630208 – Fax 0574/545912

E-mail: info@studiolegaleverrini.it – Pec: marcoverrini@pec.avvocati.prato.it

27) In ogni caso, la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali, né dal prendere integrale visione della relazione di stima relativa al bene immobile oggetto di vendita.

Anche se non espressamente indicate, devono ritenersi integralmente richiamate nel presente avviso le norme di legge vigenti in ordine alla disciplina delle vendite senza incanto ed in particolare quanto regolato dal D.M n.° 32 del 26.02.2015, dalle specifiche tecniche del D.G.S.I.A e dal codice di procedura civile.

In caso di eventuali discrasie tra il testo del presente avviso e quello della relativa ordinanza di vendita, dovrà darsi prevalenza a quest'ultima, con ovvia eccezione di quanto previsto in ordine al prezzo di vendita ed alle date indicate per la presentazione delle offerte telematiche e la partecipazione alla vendita stessa.

28) Il presente avviso sarà pubblicato – unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia/relazione di stima, alle fotografie ed alle planimetrie - oltre che nelle forme previste dalla legge sul portale delle vendite pubbliche, via internet sui siti www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it. Inoltre un annuncio per estratto – a cura dei gestori della pubblicità – sarà pubblicato sui seguenti siti internet: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it e www.subito.it.

Un annuncio sarà, altresì, pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”, nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it.

29) Per iniziativa del creditore procedente e/o di quello/i intervenuto/i sono autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità, sia su quotidiani per tramite di Astalegale.net, sia con altre modalità purché a cura e spese degli stessi.

30) I dati personali degli offerenti e dei presentatori saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, lì 23 maggio 2025

Avv. Marco Verrini