



**TRIBUNALE DI PRATO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso di vendita ex art. 490 C.p.c.**

**ASTA SENZA INCANTO con Modalità Sincrona Telematica**  
**del 8 Luglio 2025 ore 12.00**

La sottoscritta dott.ssa Sara Bocchicchio con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, (telefono 0574.1597767, mail: sarabocchicchio@outlook.it) professionista delegato ex art. 591 bis del c.p.c. dal G.E. del Tribunale di Prato dott. Enrico Capanna alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 23/2024 a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che, il giorno **8 luglio 2025 ore 12.00** 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.spazioaste.it** del bene immobile di seguito descritto:

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**A) DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di villetta a schiera unifamiliare ad uso civile abitazione, avente caratteristiche tipologiche del tipo "terra-tetto", formata da piani sfalzati (collegati da scala interna) e posta ai piani seminterrato, terreno, terreno rialzato, primo, primo rialzato e secondo, con resede esclusivo frontale e tergale e autorimessa, sita nel Comune di Prato (PO), località Galcetello, via Sante Pisani numeri civici 44 e 44/A e facente parte di un più vasto complesso residenziale.

Internamente risulta così composta:

- al piano seminterrato da prima cucina, taverna, anti servizio igienico, primo servizio igienico, lavanderia e centrale termica a cui si accede anche dal giardino tergale tramite scala;
- al piano terreno da ingresso, corridoio, autorimessa, resede frontale con piccola tettoia in struttura precaria, tettoia tergale e resede tergale;
- al piano terreno ammezzato da vano scala, sala pranzo, seconda cucina, prima camera matrimoniale e terrazzo tergale collegato anche con giardino tergale tramite scala;
- al piano primo da corridoio, secondo servizio igienico, studio e veranda chiusa;
- al piano primo ammezzato da vano scale, seconda camera matrimoniale, terrazzo tergale, terzo servizio igienico, camera singola e terrazza frontale;
- al piano secondo da corridoio, guardaroba e lastrico solare parzialmente coperto.

L'intero complesso residenziale di cui il lotto unico è una porzione, dispone di una area a comune a tutte le varie unità immobiliari, identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14 dalla particella 267 di mq. 920 e al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile (B.C.N.C.) giusta costituzione con pratica PO0095818 del 14 ottobre 2013 (numero 54003.1/2023).

All'unità immobiliare in oggetto, spetta una comproprietà pro-quota di tutte quelle parti che per legge, consuetudine e destinazione siano da considerarsi comuni, così come previsto sia dall'articolo 1.117 e seguenti del Codice Civile, in particolare del resede di mq. 920 catastali sopra descritto.

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di vendita sopra descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 14 dalla particella 477, subalterni:

- 500, Via Sante Pisani numero 44, piano seminterrato, terreno, primo e secondo, categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, superficie totale mq. 303, superficie totale escluse aree scoperte mq. 280 e rendita catastale di Euro 1.477,07;
- 501, Via Sante Pisani numero 44A, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq., superficie totale mq. 30 e rendita catastale di Euro 143,16.

## SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Dalla perizia redatta dal geometra Lencioni Giovanni emerge che l'intero complesso residenziale di cui il lotto unico è una porzione, risulta essere stato realizzato in forza di licenza di costruzione presentata il 20 febbraio 1971 con protocollo 4.251 (busta 166/71) per "costruire due nuovi edifici per civile abitazione in Prato – località Galcetello – ricadente nel piano di zona", rilasciata il 3 febbraio 1972 e ritirata in pari data.

Lo stesso è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi successivi:

- concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della Legge 47/85 (Condono edilizio) presentata il 27 marzo 1986 con protocollo 19.497 (numero d'ordine 7.860/1), rilasciata il giorno 11 ottobre 1994 e ritirata il 9 novembre 1994.
- denuncia di inizio di attività edilizia ai sensi della Legge 241/90 e Legge 493/93 presentata il 19 agosto 1999 con protocollo 56.924 (busta 2054/99), per la quale non è stata depositato il certificato di collaudo finale.

Il lotto unico non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE) nè della certificazione di agibilità.

Nella perizia si evidenzia inoltre che rispetto alla "catena" dei titoli edilizi sopra indicati è stato accertato che l'unità immobiliare non risulta conforme rispetto ai titoli sopra indicati nonostante le difformità qualificabili come meri adeguamenti di cantiere e/o rientranti nelle tolleranze previste dall'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001 e art. 198 della L.R. 65/2014, ossia:

- a) opere interne consistenti in aperture e chiusure porte, demolizioni di tramezzature, diversa forma e collocazione di scale, formazione di nicchia alta nel guardaroba;
- b) realizzazione di tettoia tergal;
- c) ampliamento del lastrico solare al piano secondo;
- d) realizzazione di pergolato su resede frontale;
- e) realizzazione di orditura di travi in legno sul lastrico solare al piano secondo collegate orizzontalmente alle strutture adiacenti.

Le opere indicate ai punti a), b) e c) possono essere sanate con una semplice SCIA in sanatoria (articolo 209 della L.R. Toscana n. 65/2014), mentre quelle indicate ai punti d) ed e) non possono essere sanate e quindi sono da demolire.

Dagli accertamenti effettuati dal perito presso il sito internet del Comune di Prato risulta che secondo il vigente Piano Operativo, il lotto unico ricade in area così classificata:

- UTOE : 5
- Disciplina dei suoli : urbano
- Zone omogenee : B
- Paesaggi Urbani : TR.3

Il lotto unico, dispone dell'elaborato planimetrico protocollo 13641 del 24 marzo 2025, dal quale si rileva che non sussiste alcun bene comune non censibile (B.C.N.C.) a comune tra i subalterni 500 e 501.

Infine si dà atto che il perito ha rilevato che per la villetta ricadente nel lotto unico, non esistono parti condominiali censite (ad eccezione dell'area ad uso giardino di mq. 920 catastali sopra evidenziata), né amministrazioni condominiali, né tabelle millesimali, né regolamenti condominiali. All' Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato il lotto unico, insiste su area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14, dalla particella 477, mentre l'area a comune all'intero complesso residenziale è individuata dalla particella 267.

#### **OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE**

Dalla perizia emerge che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai propri familiari e risulta libero da locazioni. Non è stato rilevato alcun diritto demaniale o uso civico.

Non sono state rilevate trascrizioni di servitù attive o passive, ne sono stati rilevati vincoli urbanistici.

L'immobile è colpito dai seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004;
- Zone di rinvenimenti archeologici.

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

Per l'esperimento di vendita il valore base d'asta è pari a **euro 450.000,00** (quattrocentocinquantamila/00) ed il prezzo minimo dell'offerta dovrà essere almeno di Euro 337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquecento/00).

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).

#### **C) 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, che il d.m. 15 ottobre 2015 pone a carico dell'aggiudicatario determinato a seguito di liquidazione del G.E., 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 che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine previsto per il saldo prezzo.

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

#### **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 dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente

mediante il modulo web ministeriale “**Offerta Telematica**” accessibile tramite apposita funzione presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul **portale del gestore della vendita telematica**.

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

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il **manuale utente** messo a disposizione 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 di seguito indicati) all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. 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 in modo segreto.

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

**La presentazione dell’offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata della perizia di stima, dei suoi allegati, nonché del presente invito ad offrire.**

#### **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; se l’offerente è minorenni o interdetto l’offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l’art. 583 c.p.c.;

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) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri come previsto dallo statuto societario;

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;

e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (**non superiore a 120 giorni**). 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;

All'offerta telematica, redatta su PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno necessariamente essere allegati:

- scansione del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- 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;

- procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad euro 16,00 (sedici/00) 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) CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 23/2024"** eseguito sul conto corrente della procedura intestato a **Tribunale di Prato** presso Chianti Banca filiale di Prato - **IBAN IT37F086732150000000921898** **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 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) in relazione alla figura del c.d. **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, 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 e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;
- 6) 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 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;
- 7) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 8) 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 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 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", c.d. "SPETTATORI", il GE ha disposto che sono autorizzati esclusivamente alla partecipazione il debitore, i creditori ed eventuali comproprietari non esecutati.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle vigenti norme di legge.

#### **H) PUBBLICITA'**

Ai sensi dell'art. 490 c. 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e planimetrie, saranno pubblicati sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Ai sensi dell'art. 490 c. 2 e c. 3 c.p.c. l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie sarà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e un annuncio di vendita sarà 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 spa, e tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it).

#### **I) RECAPITI DEL CUSTODE**

Il Custode designato è Is.Ve.G. Srl di Prato, contattabile ai seguenti recapiti:

**telefono:** 3773131585

**e-mail:** [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it)



## L) 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico), gravanti sul bene, i quali possono essere desunti dalla perizia dell'esperto, resteranno a carico dell'acquirente;
- 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 secondo la normativa vigente;
- f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- g) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima e non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) 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;
- i) i dati personali saranno trattati in conformità alle vigenti disposizioni di legge sulla *privacy*.
- l) la vendita è soggetta ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

Prato, 4 aprile 2025



Dott.ssa Sara Bocchicchio

