

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – IMMOBILIARE

Avviso ex art. 490 c.p.c.

Il sottoscritto, Dott. Stefano Conti, Dottore Commercialista in Prato, Professionista Delegato per le operazioni di vendita con nomina del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stefania Bruno dell'intestato Tribunale nell'**Esecuzione Immobiliare n. 113/2023**

AVVISA

che il giorno **05 Dicembre 2024 alle ore 09,30**, mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net S.p.a., procederà alla **VENDITA SINCRONA TELEMATICA**, (ossia esclusivamente con modalità telematica) di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

MODALITÀ VENDITA TELEMATICA

- 1) La vendita avverrà in un LOTTO UNICO;
- 2) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con **modalità telematica** le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta, entro attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la

generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Tuttavia 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"*.

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, ai sensi dell'art 571, III comma c.p.c. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta di acquisto, dovrà contenere, (art.12 d.m 26.02.2015, n.32):

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile.

b. se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

c. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante,

allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

d. La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

e. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e **comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

f. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che, pena l'invalidità dell'offerta, **non potrà essere superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Secondo quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D.lgs 21 Novembre 2007 n. 231 (*informazioni per consentire la adeguata verifica secondo le previsioni e con le finalità della normativa antiriciclaggio*)

g. All'offerta, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

i. Scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

ii. Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00. Il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento); il bollo non verrà restituito;

iii. Ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione*” e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente della Procedura - **IBAN: IT93B086732150000000919050, 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/TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

iv. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

3) 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 digitalmente

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).

Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni;

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

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

7) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;

8) 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;

9) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuato con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato:

a. In caso di unica offerta: 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 sia 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 sia 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 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 3 minuti dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la 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 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 è assegnato al creditore;

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

11) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

12) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

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

14) 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**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;

15) si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tenuto conto delle modalità di vendita telematica di cui sopra, si precisa che i beni saranno posti in vendita **in data 05 Dicembre 2024 al seguente valore:**

Lotto UNICO al prezzo base di **Euro 187.000,00.=** (euro centoottantasettemila virgola zero zero); offerta non inferiore ad **Euro 140.250,00.=** (euro centoquarantamila e duecentocinquanta virgola zero zero);

- in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato

in **Euro 5.000,00.= (euro cinquemila virgola zero zero)**;

-gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta, **esclusivamente entro il giorno 04 Dicembre 2024 alle ore 12,00, esclusivamente tramite invio offerta telematica.** *(si rammenta, rinviando a quanto indicato a pag. 5 punto iii che La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “**versamento cauzione**” e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente della Procedura - **IBAN: IT93B086732150000000919050 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta.** Quindi: il versamento della cauzione e del bollo, con le modalità già indicate, deve avvenire entro il 27 Novembre 2024 e la presentazione dell'offerta deve avvenire entro le ore 12,00 del 04 Dicembre 2024).*

L'offerta dovrà contenere informazioni e documenti, indicati in precedenza nel paragrafo vendita modalità telematica a pena di inammissibilità della stessa.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive il tutto così come meglio descritto nella Consulenza estimativa in atti.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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.

Si precisa che 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

Il Professionista Delegato, entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione, provvederà a comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 Ottobre 2015, n.227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – da specificare nell'offerta – le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Custode dell'immobile:

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso il Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Prato (PO) in via F.lli Giachetti n.35, (tel. 0574-24123, indirizzo e-mail info@isveg.it e fax 0574-26054), che curerà inoltre in via esclusiva le eventuali visite dell'immobile da prenotarsi necessariamente tramite richiesta e-mail all'indirizzo prenota.po@isveg.it.

Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delegato così come previsto dalla Circolare del Tribunale pubblicata il 27.03.2019.

Assistenza gara telematica: Help-desk Astalegale.net attivo dal lunedì al venerdì nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 al numero 848.780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, sul sito internet

www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009).

Un annuncio sarà pubblicato sul sito internet www.notiziediprato.it; tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate*” (sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeka.it); tramite la campagna *Social Media Marketing* e mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. (“*Vetrina Permanente*” e “*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*”) e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (“*Vetrina Immobiliare Permanente*”).

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

Il sottoscritto Professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato mediante richiesta da veicolare esclusivamente attraverso la piattaforma www.spazioaste.it.

La presentazione dell’offerta, implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d’ufficio e nei suoi allegati, nell’Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione tipologia terra-tetto, posto in via Bologna, 413 Prato (PO) 59100, in mediocre stato di conservazione disposto su tre piani fuori terra, accessibile direttamente dalla Via Bologna. L’immobile è composto da piano terra con soggiorno, cucina, disimpegno, piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala e ripostiglio; piano primo con due camere; piano secondo con camera,

disimpegno, bagno, terrazzo. I piani sono collegati tra loro tramite scala interna rivestita in marmo chiaro.

L'accesso al lastrico solare avviene tramite scala in ferro accessibile dalla terrazza del secondo piano. La Superficie Catastale complessiva è di 126 mq circa, totale escluso aree scoperte di circa 117 mq.

All'Agenda del Territorio - Dipartimento del Territorio – Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto) risulta giustamente censito **nel Comune di Prato**, di cui al presente **lotto unico**, nel **Foglio di Mappa 15, Particella 217, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, piano terra, 1° e 2° piano, Rendita Catastale €632,66.=.**

L'unità immobiliare di costruzione antecedente al 1967, si presenta nel suo complesso in mediocre stato di manutenzione conservazione generale, sia internamente sia esternamente.

L'immobile risulta accatastato correttamente; si fanno presente le seguenti precisazioni:

nella planimetria catastale al piano terra non è riportata l'attuale destinazione del sottoscala (bagno wc); al piano secondo è stata lasciata la precedente destinazione a veranda al posto del terrazzo attuale, e la scala di accesso al lastrico solare non è stata riportata correttamente. Tali lievi difformità interne non variano il numero dei vani e quindi né la consistenza catastale né la rendita.

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal CTU, lo stato dei luoghi dell'immobile risulta lievemente difforme sia alla planimetria catastale che all'ultimo atto licenziato.

Le difformità riscontrate sono:

1. nella planimetria catastale al piano terra non è riportata l'attuale destinazione del sottoscala (bagno wc);
2. al piano secondo è stata lasciata la precedente destinazione a veranda al posto del terrazzo attuale e la scala di accesso al lastrico solare non è stata riportata correttamente.

In seguito a colloquio con istruttore tecnico del Comune di Prato, per il ripristino della legittimità dello stato dei luoghi si deve produrre:

1. Presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria (art.145 LR 65/2014 , art.19 19-bis, l.241/90 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R.n. 160/2010) con pagamento di oblazione di €1.000,00 oltre a €70,00 di diritti tecnici.

2. Presentazione di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 c.4 e 5 del Dlgs 42/2004, con pagamento di sanzione di € 807,05 oltre a €16,00 di bollo e €120,00 di diritti di segreteria.

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: difformità urbanistico-catastali

I costi per regolarizzare le difformità sono stimati in:

- Presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria (art.145 LR 65/2014 , art.19 19-bis, l.241/90 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R.n. 160/2010) con pagamento di oblazione di €1000,00 oltre a € 70,00 di diritti tecnici; oltre spese tecniche professionali stimate in € 2000,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA, il tutto per un totale di **€3.070,00** (Euro tremilasettanta/00).

- Presentazione di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 c.4 e 5 del Dlgs 42/2004, con pagamento di sanzione di €807,05 oltre a €16,00 di bollo e €120,00 di diritti di segreteria; oltre spese tecniche professionali stimate in €2500,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA, il tutto per un totale di **€3.443,05** (Euro tremilaquattrocentoquarantatre/05).

L'elaborato peritale rileva che allo stato, non sussistono vincoli o impedimenti tali da rendere l'immobile non commerciabile ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni ed è da ritenersi pertanto urbanisticamente conforme.

PER LA DESCRIZIONE DEI BENI ED I RILIEVI TECNICI DEL PERITO NOMINATO, SI RINVIA ESPRESSAMENTE ALLA PERIZIA DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PROCEDURA E CONSULTABILE SUI SITI DI PUBBLICITA' DESIGNATI.

Stato occupazione

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato,

l'immobile alla data del 27/02/2024 risulta locato a terzi tramite contratto di immobile ad uso abitativo per un periodo di 4 anni a decorrere dal 01.07.2021 e con scadenza al 30.06.2025. L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, risultava occupato da terzi mediante contratto di comodato gratuito non registrato, sottoscritto in data 01.12.2023, con scadenza 31.12.2024.

Il fabbricato è di tipologia a terratetto e non fa parte di nessun condominio.

Il cespite, così come individuato e descritto, non è divisibile.

Dopo gli accertamenti e le verifiche del caso, risulta depositato l'attestato di certificazione energetica ACE PG 126567 del 13/10/2010 B. ACE-682-2010 (attestato non più in corso di validità).

LOTTO UNICO

ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL 05 DICEMBRE 2024 ORE 09,30

BENE IMMOBILE: Fabbricato abitativo tipologia terratetto

PREZZO BASE: €187.000,00.=

OFFERTA MINIMA: € 140.250,00.=

DEPOSITO CAUZIONALE: Almeno il 10% del prezzo offerto

OFFERTE IN AUMENTO € 5.000,00.=

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

IL BENE E' OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO

Prato, li 22 Luglio 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco Farnetani

