

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI – SEZIONE UNICA CIVILE
AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 E 788 C.P.C.

La sottoscritta dott.ssa Donata Collini, con studio in Prato, Viale Montegrappa n. 55, tel.0574 595571, e-mail: dcollini@studiocollini.it, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Enrico Capanna, nella **procedura n. 65/2021 di R.G.E.** (art. 591-bis c.p.c.) e nella **procedura n. 980/2023 R.G.**

AVVISA

che **il giorno 14 NOVEMBRE 2024, alle ore 11.00, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA, mediante collegamento telematico al portale www.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA**, dei beni di seguito descritti, al prezzo non inferiore a quello in calce indicato e comunque non inferiore di oltre un quarto il prezzo indicato, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, con precisazione che dalla C.T.U. agli atti, redatta in data 27.12.2023, a cui si rimanda ad una attenta lettura, risulta quanto segue:

complesso immobiliare posto in Prato (PO), via del Trebbio alla Bardena n.c. 25, con accesso dalla citata via attraverso resede privato di superficie circa 934 mq a comune di n. 3 appartamenti per civile abitazione oltre a deposito esterno, così suddivisi

LOTTO N. 2

Piena proprietà civile abitazione (appartamento) ubicata in Prato, via del Trebbio alla Bardena n. 25, piano 1-2, composta da n. 3 vani principali oltre accessori: cucina-pranzo, n. 2 camere oltre bagno, disimpegno con scala interna che collega la soffitta, per una superficie calpestabile pari a 85 mq. Ha ingresso da scala e disimpegno a comune.

Identificata al N.C.E.U. Comune di Prato nel **Foglio di Mappa 55, Particella 97, Subalterno 506**, categoria A/2, Classe 6, consistenza 4 vani, superficie totale 89 mq escluse aree scoperte, rendita catastale € 630,08.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 16/07/2007 pratica n. PO0082455 in atti dal 16/07/2007 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 3348.1/2007) e soppressione della u.i. foglio 55 particella 97 sub. 502, variazione del 12/12/2003 protocollo n. po0111332 in atti dal 12/12/2003 ampliamento frazionamento e fusione (n. 4640.1/2003) a sua volta derivante dalla soppressione della u.i. foglio 55 particella 97 sub. 2 e sub. 4 e foglio 55 particella 567, ex schede 27822-27823-27824/1984. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 97.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale.

Stato occupazionale: **occupato debitore e famiglia.**

Stato manutentivo: il custode riferisce che il bene è in **buono stato di manutenzione**, così come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U..

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita stessa.

PREZZO BASE LOTTO n. 2 € 62.475,00

deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

misura minima delle offerte in aumento: € 3.000,00

offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art. 571, II c., cpc: € 46.856,00 (75% del prezzo base)



LOTTO N. 3

Piena proprietà civile abitazione (appartamento) ubicata in Prato, via del Trebbio alla Bardena n. 25, piano terra, composta da n. 5 vani principali oltre accessori: cucina-pranzo, soggiorno e n. 3 camere oltre bagno, lavanderia, ripostiglio e disimpegno, per una superficie calpestabile pari a 105 mq. Ha ingresso indipendente. Oltre a deposito esterno, di superficie calpestabile pari a 26 mq.

Identificata al N.C.E.U. Comune di Prato nel **Foglio di Mappa 55, Particella 97, Subalterno 501**, categoria A/3, Classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 150 mq escluse aree scoperte, rendita catastale € 635,24.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 12/12/2003 pratica n. PO0111332 in atti dal 12/12/2003 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4640.1/2003) e soppressione delle u.i. foglio 55 particella 97 sub. 2 e sub. 4 e foglio 55 particella 567; ex schede 27822-27823-27824/1984. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 97.

Il deposito esterno è identificato al N.C.E.U. Comune di Prato nel **Foglio di Mappa 55, Particella 569, Subalterno 2**, categoria C/2, Classe 8, consistenza 27 mq, superficie totale 33 mq, rendita catastale € 139,44. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 12/12/2003 pratica n. PO0111330 in atti dal 12/12/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 4639.1/2003), costituzione del 06/06/1984 protocollo n. po0110144 in atti dal 10/12/2003 costituzione (n. 27823.1/1984), ex schede 27822-27823-27824/1984. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 569.

A seguito della toponomastica errata riportata in atti della conservatoria si fa presente che l'appartamento viene erroneamente ubicato all'indirizzo in via Argine della Bardena n. 25 piano T e non giustamente in via del Trebbio alla Bardena n. 25 piano T; così il deposito esterno, viene erroneamente ubicato all'indirizzo in via Argine della Bardena n. 25 piano T e non giustamente in via del Trebbio alla Bardena n. 25 piano T.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale.

Stato occupazionale: **occupato debitore e famiglia**.

Stato manutentivo: il custode riferisce che il bene è in **buono stato di manutenzione**, così come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U..

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita stessa.

PREZZO BASE LOTTO n. 3 € 110.550,00

deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

misura minima delle offerte in aumento: € 3.000,00

offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art. 571, II c., cpc: € 82.913,00 (75% del prezzo base)

Il perito riferisce che al momento delle operazioni peritali non sussiste alcun condominio. Formano parti comuni del complesso e sono pertanto da ritenersi beni comuni non censibili del fabbricato e prive autonomamente di capacità reddituale: la scala esterna in muratura, l'ingresso a comune dei due appartamenti al primo piano, il sottoscala adibito a locale tecnico, gli impianti idrici e fognari, gli impianti di distribuzione elettrici, GPL, oltre al resede. Al confine sul lato ovest con la proprietà adiacente di terzi è presente un pozzo artesiano e una pompa di sollevamento per l'approvvigionamento idrico che sono a comune sia degli appartamenti citati che della proprietà adiacente di terzi. I due resedi, pertanto, sono gravati da **servitù di installazione oltre che di passo per accedere ai manufatti**.

Il complesso non risulta allacciato alla rete gas metano ma è fornito di deposito con serbatoio GPL ubicato nel resede.

Altresì, il complesso non risulta allacciato all'acquedotto ma è provvisto di pozzo privato ubicato nel resede.

Il complesso è dotato di sistema di smaltimento acque nere e saponose convogliate rispettivamente in fossa biologica tricamerale e pozzetto degrassatore separati. Secondo testimonianza resa dai proprietari le acque decantate vengono smaltite per dispersione nel terreno confinante sul lato est. In sede di sopralluogo, riferisce il perito, non è stata rilevata la linea di arbusti dedicata alla fitodepurazione, pertanto l'impianto di smaltimento liquami non può essere ritenuto conforme alle prescrizioni contenute nel nulla osta rilasciato dall' USL prot. n. 7647 pratica n. E10378 del 11/12/2021 contenente parere favorevole con condizioni.

Confini - il complesso confina a nord con la via del Trebbio alla Bardena; a est con terreno proprietà terzi meglio

identificata al catasto terreni di Prato al foglio 55 mappale 99; a sud con terreno proprietà terzi foglio 55 mappale 901; a ovest con altra u.i. proprietà terzi identificata al catasto fabbricati di Prato al foglio 55 particelle 569 sub. 500, 719, e 720.

Verifiche della regolarità urbanistica Legge 47/85, 724/94 e succ. modifiche

Secondo il Piano Operativo vigente, alla data di redazione della perizia, del Comune di Prato, i beni eseguiti sono così destinati UTOE 8 – disciplina dei suoli rurale – zona omogenea E – Aree di tutela degli edifici di valore C2 – Paesaggi rurali PR.5 Il paesaggio delle acque – Ambito rurale AR.5 Aree agricole perifluviali – Tipo di intervento E3 3° grado di tutela degli edifici o complessi di carattere storico-testimoniale. In sintesi, il complesso in oggetto ricade in zona rurale e trattasi di immobile di carattere storico-testimoniale con 3° grado di tutela per il quale la segnalazione certificata di inizio attività o il permesso di costruire sono subordinati all'acquisizione del parere del nucleo valutazione degli edifici di pregio del servizio Urbanistica del comune di PRATO.

Secondo il Piano Strutturale attualmente vigente il complesso iscritto in area a **pericolosità idraulica molto elevata** (I.4) **da alluvione elevata** (P3), come riportato nella tavola Af. 9 del P.S. redatta ai sensi della L.R. 41/2018 e D.P.G.R. n. 53/R/11. BATTENTE IDRAULICO 0,44 metri.

Il perito precisa altresì che trattasi di area soggetta ad allagamenti per eventi di piena in cui i tempi sono inferiori o uguali a 30 anni e che in qualità di aree di fondovalle non sono protette da opere idrauliche. Il battente idraulico rilevato è inferiore al battente idraulico rappresentato nella tavola Af. 10 del P.S. carta dei battenti idraulici.

Presso l'archivio generale del comune di PRATO risultano le pratiche seguenti:

- Concessione edilizia in sanatoria P.E. 681/2001 di cui al P.G. 20022 del 22/03/2001 per opere di risanamento conservativo con frazionamento dell'intero edificio per civile abitazione, rilasciato il 26/07/2002
- D.I.A. P.E. 3436/2006 di cui al P.G. 73850 del 31/10/2006 per frazionamento delle due unità poste al piano primo;
- Permesso di costruire P.E. 1951/2007 di cui al P.G. 49322 del 29/05/2007 in variante c.o. per l'esecuzione della veranda.

Per il complesso edilizio è stato richiesto l'accertamento di conformità ex art. 37 della L.R. 52/1999, presentato il 21/03/2001, per la realizzazione di abusi edilizi nel periodo del 1970 che si è concretizzato con la concessione edilizia in sanatoria P.E. 681/2001 rilasciata il 22/03/2001 con la quale si è sanato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa a civile abitazione. Segue il frazionamento del piano primo, già adibito ad abitazione, in due distinte unità tramite presentazione della D.I.A. 3436/2006 e successivamente viene chiesta la variante per l'esecuzione della veranda previa presentazione del permesso di costruire P.E. 1951/2007.

Dalla disamina dei dati raccolti dal perito quest'ultimo osserva diffusamente alcune lievi difformità inerenti le unità negoziali sostanzialmente di tipo metrico che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% delle misure progettuali, come disposto dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e dalla L.R. Toscana 8 luglio 2016, n. 43.

Fanno eccezione a quanto appena rappresentato le seguenti **difformità**:

LOTTO 3 – per l'appartamento, difformità metriche oltre la tolleranza consentita rilevate nel vano adibito a lavanderia; per il deposito esterno, realizzazione abusiva di una cucina e un wc, di una porta comunicante con il resede esterno e realizzazione di due muretti esterni di divisione di porzione del resede;

LOTTO 2 - mancata rappresentazione di un gradino della scala, del caminetto presente nel vano adibito a cucina-pranzo, e difformità metriche nelle dimensioni della soffitta oltre la tolleranza consentita;

Resede pertinenziale - sono stati realizzati abusivamente dei baraccamenti in materiale leggero parzialmente coperte da tettoie in lamiera che andranno demoliti e smaltiti previa autorizzazione presso pubblica discarica. Mancata realizzazione del filare di arbusti con funzione di fitodepurazione prevista sul confine est come da Concessione edilizia in sanatoria P.E. 681/2001, vedi relazione di smaltimento liquami e recapito finale per l'integrazione alla P.E. 681/2001 di cui al P.G. 20022 del 22/03/2001 e nulla osta USL prot. n. 7647 pratica n. E10378 del 11/12/2021 contenente parere favorevole con condizioni.

Conformità impianti tecnologici - la conformità degli impianti ex art. 7 D.M. 37/2008 è stata reperita per il solo LOTTO 2 ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25 piano 1-2, a seguito della realizzazione nel 2008 dell'impianto di climatizzazione con pompa di calore "multi-split".

Il perito **non ha reperito i certificati di abitabilità** del complesso che ne risulta sprovvisto, così come risulta sprovvisto di attestazione di prestazione energetica.

Per l'ottenimento dell'abitabilità vi è la necessità di redigere quanto in appresso:

LOTTO 3 - dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., impianto di riscaldamento caldaia a GPL e radiatori, produzione di ACS con boiler elettrico, piano di cottura a gas, evacuazione fumi di cottura con cappa e canna fumaria, realizzati



successivamente al 1990 e prima del 2008 privi di certificazione di conformità, per i quali è possibile la redazione di dichiarazione di rispondenza impianti sostitutiva. Per quanto concerne il deposito esterno, esso è dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., senza impianto di riscaldamento ma provvisto di stufa a legna, impianto di adduzione gas, produzione ACS con boiler elettrico, evacuazione fumi di cottura con cappa non collegata alla canna fumaria, tutto realizzato abusivamente per i quali ne viene richiesta la messa in pristino. Potrà essere realizzato un impianto elettrico per la funzione del vano a deposito che comprenda le luci e la f.e.m. tramite esecuzione ex novo e relativa conformità.

LOTTO 2 - dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., impianto di riscaldamento a pompa di calore, produzione di ACS con boiler elettrico, piano di cottura a gas, evacuazione fumi di cottura con cappa e canna fumaria per i quali è possibile la redazione di dichiarazione di rispondenza impianti (DiRi) sostitutiva del certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è già a norma.

In data 21.02.2002 è stato rilasciato certificato di idoneità statica per l'appartamento di cui al LOTTO 3 mentre gli altri beni sono privi del certificato di idoneità statica.

Totale costi preventivati dal perito per le difformità rilevate:

LOTTO 2 – Totale € 3.738,00 di cui: € 500,00 per redazione e presentazione presso SUEAP Comune di Prato di CILA tardiva in sanatoria; € 258,00 per sanzione per opere presumibilmente eseguite prima del 26/05/2010, € 60,00 diritti di segreteria CILA, € 300,00 presentazione telematica DOCFA aggiornamento catastale, € 50,00 diritti DOCFA, € 600,00 dichiarazione conformità impianto elettrico, € 600,00 per dichiarazione conformità impianto idrico e adduzione GPL, € 800,00 certificato di idoneità strutturale; € 500,00 redazione segnalazione certificata di abitabilità; € 70,00 diritti di segreteria per SCA.

LOTTO 3 – Totale € 8.848,00 di cui, con riferimento all'appartamento: € 500,00 per redazione e presentazione presso SUEAP Comune di Prato di CILA tardiva in sanatoria; € 258,00 per sanzione per opere presumibilmente eseguite prima del 26/05/2010, € 70,00 diritti di segreteria CILA, € 300,00 presentazione telematica DOCFA aggiornamento catastale, € 50,00 diritti DOCFA, € 600,00 dichiarazione conformità impianto elettrico, € 600,00 per dichiarazione conformità impianto idrico e adduzione GPL, € 500,00 redazione segnalazione certificata di abitabilità; € 70,00 diritti di segreteria per SCA. Con riferimento al deposito esterno, € 800,00 per redazione e presentazione presso SUEAP Comune di Prato di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SCIA in sanatoria; € 1.000,00 per sanzione pecuniaria per opere presumibilmente eseguite nei 5 anni antecedenti alla comunicazione, € 70,00 diritti di segreteria SCIA, € 300,00 presentazione telematica DOCFA aggiornamento catastale, € 50,00 diritti DOCFA, € 300,00 dichiarazione conformità impianto elettrico, € 2.000,00 messa in pristino parti difformi e conferimento a discarica, oneri di disallaccio rete idrica e adduzione GPL, scarichi fognari; € 800,00 certificato di idoneità strutturale, € 500,00 redazione segnalazione certificata di abitabilità; € 70,00 diritti di segreteria per SCA.

PARTI A COMUNE – Totale € 8.300,00 di cui € 4.800,00 per demolizione, movimentazione e trasporto a discarica autorizzata di baraccamenti abusivi ed € 3.500,00 per realizzazione di filare per fitodepurazione, da imputarsi quanto ad € 1.500,00 al Lotto 1; € 2.200,00 al lotto 2; € 4.600,00 al lotto 3.

Provenienza dei beni

I beni sono attualmente intestati a due soggetti persone fisiche per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà. Provenienze: ad essi i beni immobili oggetto di procedura, per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà, sono pervenuti in eredità per successione causa morte

- Prato rp 4327 rg 6080 del 30.05.2023 atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile n. 106773 del 07/09/2007 Notaio Di Bella Placido di Prato, successione legale data morte 15/12/1988.
- Prato rp 986 rg 1443 del 08.02.2021 atto per causa di morte, accettazione espressa di eredità, atto giudiziario n. 112/2021 del 14/01/2021 pubblico ufficiale Tribunale di Prato, successione legale data morte 12/07/2016.
- Prato rp 4604 rg 6510 del 11.06.2018, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo n. 1118/9990 del 12.07.2017 pubblico ufficiale Prato successione legale data morte 12.07.2016.
- Prato rp 6284 rg 10748 del 18.12.1996, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto n. 90/559 del 27.09.1996 notaio Ufficio del Registro successione legale data morte 15.12.1988.

Atto di provenienza ai *de cuius*:

- Prato rp 4430 rg 5926 del 30.07.1984 atto tra vivi, compravendita, atto numero 71034/2291 del 30.06.1984 notaio Giuseppe Petrina di Firenze.

Formalità che NON saranno cancellate

Trascrizione n. 2108 di registro particolare del 16.03.2023, domanda giudiziale – divisione giudiziale Pubblico Ufficiale Tribunale di Prato repertorio n. 65/2021 del 10.02.2023, grava su LOTTO 3.

Si precisa che il pignoramento precede la costituzione e trascrizione della presente domanda giudiziale. Nell'ambito del giudizio di divisione è stato disposto lo scioglimento della comunione tra i comproprietari mediante la vendita dell'immobile.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/1985 e successive modifiche nonché al DPR n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è 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; 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.

L'aggiudicatario potrà, comunque, ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati, se esistenti al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, per l'immobile che costituisce l'abitazione dell'esecutato, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e alle spese dell'attività del professionista, che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, il cui relativo importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, le stesse dovranno essere versate nel medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Congiuntamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà presentare una dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc 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 21.11.2007 n. 231 (il modello è disponibile sul sito del Tribunale).

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

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità di presentazione dell'offerta d'acquisto irrevocabile

Le offerte d'acquisto sono IRREVOCAILI e dovranno essere depositate, **esclusivamente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli *artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015* e dovranno contenere, fra l'altro:

- a. se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, se coniugata il regime patrimoniale e se in comunione dei beni i corrispondenti dati del coniuge, in caso di aggiudicazione, dovrà comunque essere prodotto l'estratto dell'atto di matrimonio; ove l'offerente risulti coniugato in regime di



comunione legale e intende escludere il bene dalla comunione, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione del coniuge di cui all'art. 179 c.c.;

se l'offerente è minorenni o interdetto: offerta sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare;

se l'offerente è una persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita Iva, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, la visura camerale aggiornata e la copia del documento di identità del legale rappresentante; nonché eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge

se l'offerente è cittadino straniero non facente parte della Comunità Europea residente in Italia deve altresì essere allegato 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;

in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c..

b. la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo ivi indicato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (non superiore a gg. 120 dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nell'offerta dovrà altresì essere specificato:

- se l'offerente intende chiedere le agevolazioni fiscali prima casa;
- se l'offerente per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile che andrà ad acquistare;

e. le modalità di pagamento;

f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. La partecipazione comporterà, pertanto, piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato;

g. ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Nello specifico, l'offerta, che potrà essere presentata personalmente o tramite un presentatore, deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) 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 avuto 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 del 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, tenendo presente che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati richiesti) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit

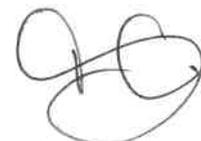
Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se, invece, l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

È consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione.

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 portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

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



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

- un documento di identità valido ed il codice fiscale (o il 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 valido 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 del bollo virtuale di € 16,00 (che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione, sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento);
- ricevuta del pagamento della cauzione, che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione proc. n. 65/2021") sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Prato Es. Imm.re 65/2021"- **IBAN: IT541086732150000000916376** almeno **5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**
Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.
- 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.
- **Procura notarile 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 cpc effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano **più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15**.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015, ovvero del soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, è disposto 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).

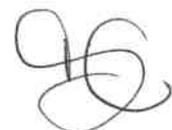
Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Avvertenze per l'offerente e l'aggiudicatario

L'offerta è inefficace se presentata con modalità difformi da quelle stabilite nell'ordinanza che dispone la vendita e nel presente avviso. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ.; **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita.**

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – **l'75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.**

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". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del



prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

Deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

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.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) in caso di offerta unica,

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita 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.

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 nell'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;

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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).

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come sopra individuate.



La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia di stima, nell'Ordinanza di vendita nonché nel presente avviso.

Publicità

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it. Su questi ultimi è possibile anche la consultazione dell'elaborato peritale, che si richiama integralmente per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, delle foto, delle planimetrie e dell'ordinanza di delega.

Un annuncio di vendita sarà altresì pubblicato sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it

Custode

Custode dell'immobile Is.Ve.G. di Prato – tel. 0574/24123, mail pratoimmobiliari@isveg.it

I dati personali 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 1.08.2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Donata Collini

