

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 43/2023**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Leonardo Massai (C.F.: MSSLRD73R28D612), con studio in PRATO (59100), Viale Vittorio Veneto 7, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Stefania Bruno ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento in data 03.02.2024, nel procedimento esecutivo n. 43/23, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **26 novembre 2024, alle ore 15:00**, mediante collegamento telematico procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA tramite il gestore della vendita telematica indicata dal Giudice delle Esecuzioni in Astalegale.net s.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, da intendersi integralmente richiamata, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 alle condizioni e modalità specificate di seguito.

I beni immobili oggetto di vendita potranno essere visitati previa richiesta all'ISVEG di Prato, quale custode nominato dal Tribunale, ai seguenti recapiti: telefono 0574-24123, e-mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).

**DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI  
VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Descrizione: immobili situati nel complesso immobiliare situato all'incrocio fra via Filippo Strozzi e via Vincenzo da Filicaia, in zona semicentrale nel Comune di Prato (PO)

**Per la quota 1/1 di**

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al sesto piano del fabbricato adiacente il lato sud-est della piazza del complesso architettonico, con ingresso dal civico 138 di via Filippo Strozzi, cui si accede dalla porta situata sul pianerottolo condominiale, a destra per chi sale le scale, individuata dall'interno n.18 e composto da: locale costituito da due vani destinato a zona giorno con cucina in nicchia, camera da letto, bagno, disimpegno e due terrazze a livello; l'immobile è identificato al NCEU

del Comune di Prato al Foglio 36 particella 934, sub. 286 cat. A/2 classe 4 vani 4 sup. cat. Mq. 72, totale escluso aree scoperte 68 mq, rendita euro 454,48,

- **Box auto** situato al piano interrato del medesimo fabbricato e con accesso carrabile da via F. Strozzi n.134/1, costituito da un unico vano di circa 23,00 mq individuato dall'interno 15; l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Prato al Foglio 36 particella 934, sub. 49 cat. C/6 classe 5 consistenza mq.23, rendita euro 149,67,
- **Cantina** situata al piano interrato del fabbricato di tre piani fuori terra, posto sul lato nord-ovest della piazza con ingresso da Via Filicaia n.12, costituita da un unico vano di circa mq 13,00, individuata dall'interno 44; l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Prato al Foglio 36 particella 934, sub. 139 cat. c/2 classe 6 consistenza mq.13, rendita euro 50,35

**La proprietà comprende la quota di 1/113** dei seguenti posti auto per portatori di handicap al piano interrato identificati al NCEU del comune di Prato come segue:

- Foglio 36, particella 934, sub 95, cat. C/6, classe 2 mq. 23, r.c euro 93,84
- Foglio 36, particella 934, sub 96, cat. C/6, classe 2 mq. 29, r.c euro 118,32
- Foglio 36, particella 934, sub 100, cat. C/6, classe 2 mq. 25, r.c euro 102,00
- Foglio 36, particella 934, sub 107, cat. C/6, classe 2 mq. 23, r.c euro 93,84
- Foglio 36, particella 934, sub 111, cat. C/6, classe 2 mq. 20, r.c euro 81,60

I suddetti posti auto, come risultante da perizia integrativa del CTU qui richiamata integralmente, sono pertinenza urbana destinata al superamento delle barriere architettoniche **per i quali sarà necessario l'espletamento da parte dell'aggiudicatario di pratiche finalizzate al riallineamento delle vulture catastali di provenienza o mediante nuova voltura**

**prezzo base € 101.000,00 (centounomila/00)**

**offerta minima € 75.750,00 (settantacinquemilasettecentocinquanta/00)**

**cauzione 10% del prezzo offerto**

**offerte in aumento € 3.000,00**

*La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.*

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Le planimetrie catastali sono planimetricamente conformi allo stato dei luoghi a meno di lievissime difformità che non ne inficiano la rendita catastale.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Come rappresentato dal CTU nella propria perizia, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è stato reperito

### **TITOLARITA' DEL BENE IMMOBILE**

I beni oggetto di esecuzione appartamento garage e cantina risultano di proprietà esclusiva del debitore esecutato per la piena proprietà a seguito di successione testamentaria come risulta dalla CTU.

Quanto alla quota di 1/113 dei cinque posti auto l'ispezione ipotecaria ha evidenziato che le quote in parola non risultano attualmente catastalmente intestate al debitore esecutato come nel dettaglio motivato nella CTU e che sarà necessario a carico dell'aggiudicatario la presentazione di pratiche finalizzate al riallineamento tra le visure ipotecarie e catastali.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Come indicato dalla Ctu nella propria relazione e successive integrazioni risulta in essere contratto di locazione stipulato in data 29 marzo 2016 registrato al n. 235 mod.35 per la durata di tre anni con decorrenza 1 marzo 2016 al 28 febbraio 2019 con tacito rinnovo di anni 2, con canone annuo di euro 4380,00, ancora in essere nei confronti di soggetti che **non occupano** più l'immobile atteso che dagli accessi svolti dal CTU e dal custode l'immobile risulta in stato di abbandono risalente.

Il contratto di locazione è comunque stato oggetto di disdetta da parte del custode.

Sarà cura dell'aggiudicatario procedere a proprie spese alla liberazione dell'immobile.

### **STATO DELL'IMMOBILE**

Come risultante dalla relazione peritale l'appartamento si presenta in cattive condizioni di conservazione "...in particolare sono presenti consistenti infiltrazioni d'acqua sul soffitto del soggiorno provenienti dalla copertura condensa diffusa nella camera da letto con presenza di muffe sulle pareti, pavimenti parzialmente ammolorati per esposizione all'acqua (parquet in camera da letto) presumibilmente dovuto al fatto che alcuni infissi potrebbero essere stati lasciati aperti, consistente quantità di guano di piccioni sulle terrazze. Inoltre l'accesso ha consentito di verificare la presenza di molto materiale di rifiuto non meglio identificato ovunque nell'appartamento alcuni battiscopa sono stati rimossi sia internamente che esternamente sulle terrazze, vi sono macchine per il condizionamento con tubazione divelte, la cucina è smontata ed anche in bagno alcuni sanitari con le relative rubinetterie risultano rimossi, l'infisso del bagno è stato parzialmente smontato, così come la cabina doccia, sulla terrazza della camera è stato smontato il pilozzo e danneggiato il rivestimento ( i cassonetti degli avvolgibili sono stati rimossi. E' stato altresì accertato che l'appartamento versa in uno stato di totale abbandono e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria comprensiva di bonifica, disinfestazione, smaltimento materiale di rifiuto, per ripristinarne le condizioni igienico sanitarie necessarie a consentirne l'abitabilità.

Inoltre si precisa che, per quanto riguarda le infiltrazioni rilevate sul soffitto dell'appartamento, provenienti dalla copertura del fabbricato, sarà necessario richiedere l'intervento del condominio, che

provveda ad effettuare i necessari interventi di impermeabilizzazione in copertura, per evitare ulteriori aggravamenti della situazione.

Il box auto, situato al piano interrato è in discrete condizioni di conservazione ed è utilizzato attualmente come deposito di materiale vario.

La cantina, anch'essa collocata al piano interrato è in discrete condizioni di conservazione ed utilizzata come deposito di materiale vario.

### **CONFORMITA'URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il CTU, come emerge dal suo elaborato a cui si rimanda, ha potuto constatare ed affermare che, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, gli immobili oggetto di perizia risultano legittimati dai seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia P.E. 95/656, presentata con domanda n. P.G. n. 61404 del 21 novembre 1995 rilasciata il 09/07/1999 per realizzazione complesso per residenza, negozi e uffici previa demolizione di capannoni esistenti-Piano di Recupero n.17, ritirata il 29/07/1999 e Variante in corso d'opera P.E. 1370/01 con P.G. n. 033635 del 24 maggio 2001 rilasciata in data 24 dicembre 2001 e ritirata in data 7 gennaio 2002.

- Variante Finale ai sensi dell'art.39 L.52/1999 con P.G. 44283 del 11 luglio 2002 e deposito Certificato di Conformità opere eseguite e Certificato di Abitabilità depositato con PG 73614 del 26/11/2002 .

Il CTU ha accertato, all'esito dei sopralluoghi svolti che lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme agli elaborati grafici relativi alla Variante Finale PG 44283 del 11/07/2002, a meno della piccola partizione, realizzata in blocchi di vetrocemento, interposta fra i due vani del locale soggiorno che andrà rimossa e che è stata compresa nelle spese di ristrutturazione leggera. Lo stato dei luoghi della cantina e del box auto è conforme agli elaborati grafici della Variante in corso d'opera P.E. 1370/01 con P.G. n. 033635 del 24 maggio 2001.

### **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile fa parte di edificio condominiale .

Al gennaio 2023 il CTU poteva accertare che le spese complessive insolte a carico del debitore ammontavano ad € 1902,01, relativamente all'anno 2022 le spese condominiali insolte ammontavano ad € 1.808,03. Le spese di gestione ordinaria ammontavano ad € 1902,01 annuali, oltre ad una spesa straordinaria non saldata di € 314,96.

\*\*\*\* \*\*

## **ASTA SINCRONA TELEMATICA**

### **SENZA INCANTO**

**26 novembre 2024 ore 15:00**

**Offerte entro le ore 12:00 del giorno 25 novembre 2024**

**prezzo base € 101.000,00 (centounomila/00)**

offerta minima € 75.750,00 (settantacinquemilasettecentocinquanta/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

offerte in aumento € 3.000,00

*La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge fatta salva diversa liquidazione da parte dell’Agenzia delle Entrate; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario*

*Il bene risulta formalmente occupato in forza di contratto di locazione benché in sede di accessi del CTU e del custode l’immobile risulti abbandonato.*

\*\*\*\* \*\*

## MODALITA' DELLA VENDITA

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 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 le modalità telematiche di seguito indicate.

**La vendita avverrà in LOTTO UNICO – Quota 1/1 di Appartamento per civile Abitazione, garage, cantina; la proprietà comprende anche la quota 1/113 di cinque posti, il tutto come sopra descritto ed individuato che sono pertinenza urbana destinata al superamento delle barriere architettoniche per i quali sarà necessario l’espletamento da parte dell’aggiudicatario di pratiche finalizzate al riallineamento delle volture catastali di provenienza o mediante nuova voltura.**

### MODALITA' DI PRESENTAZIONI OFFERTE

- a) Gli interessati all’acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di cui all’art. 571 cpc. Le offerte dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) gestito da Astalegale.net. Le offerte dovranno essere depositate **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO PRECEDENTE L’ASTA** 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; nello specifico l’offerta deve essere redatta 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 all’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 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 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 del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

- b) 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.
- c) 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. **La presentazione dell’offerta, implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d’ufficio, nelle sue eventuali integrazioni e nei suoi allegati, nell’Ordinanza di Vendita e successive integrazioni, nonché nel presente avviso.**
- d) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.
- e) All’offerta telematica, 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 e dell’eventuale presentatore d’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 minorenne, 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;
- ii) ricevuta del pagamento della cauzione;
  - iii) ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, come da istruzioni sotto riportate, in formato .xml scaricata dal portale dei servizi telematici;
  - 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;
  - v) **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.
- f) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 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;
- g) la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario **con causale “versamento cauzione proc. n. 43/2023”** eseguito sul conto corrente della procedura almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltreché della formale correttezza del numero del CRO o 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. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari **al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul **conto corrente CHIANTI BANCA – Credito Cooperativo S.C filiale di Prato via Ferrucci, 191 al seguente IBAN: IT15A086732150000000915629**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare direttamente Astalegale.net Spa

- h) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- 1) le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'Ordinanza del 03.02.2024 allegata al presente avviso e 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, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022**) dall'aggiudicazione;
- 4) il sottoscritto 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. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e

garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;

- 5) il sottoscritto professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore, 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;
- 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 let. f) del D.M. 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:

**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 e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

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;

9) Il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto e dei compensi dell'attività del Delegato che il D.M 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, a seguito di tempestiva comunicazione del Delegato, dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022). **L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al saldo prezzo, 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'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231.**

- 10) in caso di mancato versamento del saldo presso entro il termine indicato nell'offerta in Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;
- 11) 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);
- 12) in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 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**;
- 13) Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, ed 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 - il 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. A tal fine il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie. Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, 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;

La presente vendita è soggetta ad imposte (IVA/registro, ipotecarie e catastali, bollo etc.) previste dalla normativa vigente al momento della vendita; tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione alla 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. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La presente 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.

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

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Come sopra detto ed indicato dalla Ctu nella propria relazione e successive integrazioni sull'immobile risulta in essere contratto di locazione stipulato in data 29 marzo 2016 registrato al n. 235 mod.35 per la durata di tre anni con decorrenza 1 marzo 2016 al 28 febbraio 2019 con tacito rinnovo di anni 2, con canone annuo di euro 4380,00, ancora in essere nei confronti di soggetti che **non occupano** più l'immobile atteso che dagli accessi svolti dal CTU e dal custode l'immobile risulta in stato di abbandono risalente.

Il contratto di locazione è comunque stato oggetto di disdetta da parte del custode.

Sarà cura dell'aggiudicatario procedere a proprie spese alla liberazione dell'immobile.

Il sottoscritto professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato.

Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che nelle forme previste dalla legge, sul Portale delle Vendite Pubbliche (Ministero della Giustizia), sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed i siti internet della campagna Social Media Marketing; un annuncio di vendita sarà altresì pubblicato tramite "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeka.it](http://Bakeka.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 19.08.24

avv. Leonardo Massai