

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2023 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna  
Professionista Delegato: Dott.ssa Elisabetta Meloni

\* \* \* \*

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 490 C.P.C.**  
**CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta Dott.ssa Rag. ELISABETTA MELONI, Commercialista, con studio sito in Prato (PO), in Via Carlo Marx nr. 39, (indirizzo P.E.C. [studiomeloni@odcecpato.legalmail.it](mailto:studiomeloni@odcecpato.legalmail.it), e-mail [studiomeloni@studioelisabettameloni.it](mailto:studiomeloni@studioelisabettameloni.it), tel. e fax 0574/34658), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 40/2023 R.G.E.

**AVVISA**

che il giorno **19 dicembre 2024 alle ore 10,00**, procederà mediante collegamento telematico alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del **LOTTO UNICO** (piena proprietà) meglio descritto nella perizia redatta dal CTU, e sinteticamente in calce riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, con le modalità e le disposizioni indicate nel presente avviso di vendita.

\* \* \* \*

**PARTE I - BENI OGGETTO DI VENDITA**

**DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI:**

**LOTTO UNICO (diritti e oneri reali: 1/1):**

- Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta in Prato, Via San Paolo n.182/E, identificata al Catasto dei fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 44 Particella 81, Subalterno 507, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 mq., Rendita €. 738,53.
- Piena proprietà di un posto auto scoperto posto in Prato, Via San Paolo n.182/E, identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 44, Particella 81, Subalterno 508, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq., superficie catastale 17 mq., Rendita Catastale € 65,28.

Il compendio immobiliare è composto da un edificio per civile abitazione costituito da un terratetto con ingresso indipendente, avente due piani fuori terra, oltre piccolo resede frontale e adiacente posto auto scoperto.

L'unità immobiliare ha accesso dalla viabilità interna che si diparte dalla via San Paolo ed è distribuita nel seguente modo: A piano terra sono presenti, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, disimpegni oltre scale di collegamento interne ed un piccolo resede posto a fianco dell'ingresso all'abitazione. A piano primo sono presenti quattro locali ad uso soffitta aventi altezza variabile, oltre un bagno ed un terrazzo a sbalzo a cui si accede da un locale soffitta.

Le altezze dei locali dell'unità immobiliare è H= 2.70 mt. in tutti i locali principali dell'appartamento; mentre la soffitta ha altezza variabile da una minima 1.30 mt. a una massima di 2.80 mt.. Si precisa che i locali a piano primo nonostante la destinazione urbanistica sia licenziata come "soffitta", sono attualmente utilizzati come camere da letto (zona notte). Inoltre è stato realizzato un bagno-wc nel locale soffitta antistante la scala interna, privo di titolo edilizio. Nella perizia si riporta che le altezze della soffitta sono in parte sufficienti per ottenere un cambio d'uso mediante un recupero del sottotetto in locali abitabili come da Regolamento Edilizio. Il tutto come meglio e integralmente descritto dal tecnico nell'elaborato peritale.

Il posto auto scoperto ha accesso dalla viabilità interna che si diparte da Via San Paolo, e si trova in adiacenza all'ingresso all'unità immobiliare.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è stato edificato nei primi anni '90 e presenta una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in mattoni di latero-cemento. La zona in cui



ubicato l'immobile è altresì ritenuta di mediocre appetibilità commerciale in quanto trattasi di zona semi-periferica della città, avente vocazione mista (residenziale e artigianale) a bassa densità abitativa; tuttavia la zona è altresì vicina ai punti di interesse collettivo e di servizio per la cittadinanza (scuole, supermercati, strutture sanitarie, banche, etc.).

Sulla base di quanto rilevato dal CTU la superficie utile del piano terra risulta pari a 70,64 mq (superficie lorda 76,29 mq.) di cui: Soggiorno - Cucina mq. 39,00, Bagno mq. 6,75, Disimpegno – scala mq. 6,38, Camera mq. 13,12, altro disimpegno mq. 5,39, mentre la superficie utile della soffitta al primo piano risulta pari a 71,64 mq. (superficie lorda 77,37 mq.). Le altre superfici delle aree esterne risultano pari a 16,00 mq. Posto auto scoperto, 6,23 mq. Terrazzo al primo piano, 5,63 mq. Resede. Il tutto come meglio descritto nella Consulenza Tecnica a cui si rimanda integralmente.

**CONFINI DELL'INTERO FABBRICATO:**

- Via San Paolo, proprietà *OMISSIS* s.s.a..

**STATO DEI BENI:**

L'unità immobiliare in esame risulta internamente, nel suo complesso, in discreto stato di manutenzione generale, come si evince anche dall'inserito fotografico inserito nella Perizia di stima. Tutti gli elementi di facciata dell'edificio sono in buono stato manutentivo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità e sono costituite da: pavimenti in ceramica nei locali principali e nei servizi; le pareti sono intonacate e tinteggiate di coloritura chiara, gli infissi sono in legno e vetro camera e persiane in legno in normale stato di manutenzione. Le tinteggiature, verniciature, i rivestimenti, i pavimenti e gli infissi di tutti i locali risultano in discreto stato di manutenzione; l'impianto elettrico risulta efficiente e rispondente alle normative vigenti all'epoca della costruzione. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a metano.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'unità immobiliare ad uso appartamento risulta occupata dai debitori e dalla propria famiglia.

Nella C.T.U. *risulta una locazione ultraventennale del solo utilizzo della copertura con durata 40 anni a decorrere dal 01.06.2013 per l'installazione di impianti fotovoltaici, alla società [.....] in forza della scrittura privata autenticata dal Notaio Petroni Maurizio di Prato in data 06.05.2013 Repertorio 207210/23023, registro generale 4096, registro particolare 2747.*

Nell'Ordinanza di vendita del 09/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione dispone che *“nonostante il contratto di affitto non possa considerarsi opponibile alla procedura, non viene emesso ordine di liberazione a cura del custode, stante le difficoltà operative e i costi che la rimozione dei pannelli fotovoltaici comporterebbe per la procedura”*.

**FORMALITA':**

**- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

- Iscrizione di ipoteca Volontaria per mutuo fondiario Reg. Generale/particolare n. 10533/2554 del 11/08/2008;

- Trascrizione di atto tra vivi - locazione ultranovennale Reg. Generale/particolare n. 4096/2747 del 14/05/2013;

- Verbale di pignoramento Immobiliare Reg. Generale/particolare n.4986/3552 del 03/05/2023.

Per maggiori informazioni sulle trascrizioni e iscrizioni si invita a prendere visione di quanto riportato nella relazione, ed i relativi allegati, del C.T.U. incaricato.

**- TRASCRIZIONI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI:**

- Trascrizione di atto tra vivi - locazione ultranovennale Reg. Generale/particolare n. 4096/2747 del 14/05/2013;

**BENI NON CENSIBILI**

*Sono altresì comprese in quota parte la proprietà delle parti comuni regolate dall'art. 1117 del c.c. Si precisa che esiste un diritto di passo pedonale e carrabile sulla viabilità identificata con il Sub. 512 della Particella 81 (area urbana di 195 mq.) come si evince dall'atto di provenienza.*

**STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:**

*Nel Piano Operativo approvato del Comune di Prato le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in zona omogenea B – UTOE 4b- inserito in zona “TM.1” ovvero Insediamenti esistenti-urbanizzazioni contemporanee.*

*Su tale area sono ammesse opere dalla manutenzione ordinaria sino alla sostituzione edilizia. A seguito di ricerche verso gli uffici competenti non si è ravvisata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, oneri giuridici sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.*

*Dalla documentazione presa in esame non sono emersi diritti demaniali.*

#### **SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:**

In merito alla conformità edilizio-urbanistica dell'immobile si rinvia a quanto contenuto nella perizia di stima depositata agli atti della procedura redatta dal Geom. Fabio Razzi.

*Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967 e che dopo tale data sono stati oggetto dei seguenti atti abilitativi:*

- *Condono Edilizio L. 47/85 P.G. 34207 del 30.04.1986 (n. ordine 14567) rilasciato dal Comune di Prato in data 19.02.1997;*

- *D.I.A. presentata in data 20.11.2003 P.G. 72324 (Busta 2859/2003) per ristrutturazione con cambio destinazione;*

- *Variante finale ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 P.G. 41962 DEL 01.07.2004;*

- *Variante finale ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 P.G. 56950 DEL 13.09.2004;*

- *D.I.A. presentata in data 27.02.2006 P.G. 13293 (P.E. 556/2006) per sostituzione scala interna e leggere modifiche interne;*

- *Attività Libera presentata in data 06.06.2013 P.G. 65117 (P.E. 1508/2013) per installazione pannelli fotovoltaici in copertura; quest'ultima presentata da terzi a seguito della stipula del contratto di locazione ultraventennale di cui al punto 13 della Perizia di stima.*

*L'immobile risulta conforma alle licenze sopra riportate ad esclusione della realizzazione di un bagno-wc nel locale antistante la scala interna, per il quale si prevede il ripristino dello stato di fatto in quanto privo delle altezze utili necessarie. Per tale intervento di ripristino si prevede una spesa complessiva di circa €. 1.000,00 (Euro Mille/00).*

*Dagli atti non si evince che sia stata depositato certificato di Agibilità.*

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

L'unità immobiliari non risulta far parte di un condominio.

#### **SUDDIVISIONE LOTTI:**

Oggetto di pignoramento è l'intera quota di proprietà (1/1), *come sopra descritta ed analizzata e considerata la consistenza e la dislocazione interna dei vani non risulta possibile effettuare una vendita a lotti separati, bensì un LOTTO UNICO di vendita.*

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Il CTU nella perizia ha dichiarato che *Da verifiche effettuate risulta essere stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica (ora APE) per l'appartamento protocollato al Comune di Prato in data 26.06.2013 non più valido dal 26.06.2023 per scadenza dei 10 anni.*

\*.\*.\*.\*

### **PARTE II – MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

#### **Lotto Unico**

**PREZZO BASE: Euro 154.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 115.500,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 3.000,00**

**Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto**

**Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

**Portale del Gestore della vendita: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

**Referente della procedura: Dott.ssa Rag. Elisabetta Meloni**

Il tentativo di vendita SENZA INCANTO con gara sincrona telematica in data 19 dicembre 2024 alle ore 10,00, avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **Lotto Unico: prezzo base euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00) ed aumento minimo euro 3.000,00 in caso di gara, prezzo minimo per la validità delle offerte euro 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento/00).**
- 2) **Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2024 (giorno precedente la vendita) le offerte con le modalità e i**

**contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del Gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Una volta inseriti i dati e 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 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

- 3) 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.
- 4) Le offerte presentate sono IRREVOCAILI. 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 dal portale stesso in modo segreto.
- 5) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- 6) All'offerta telematica redatta sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:
  - I. scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta (massima attenzione a presentare i documenti di entrambi i soggetti); in caso di società occorrerà allegare il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
  - II. ricevuta del pagamento della cauzione;
  - III. 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 (inserire la pec alla quale inviare le comunicazioni);
  - IV. **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.

- 7) 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.
- 8) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione Proc. Esec. n. 40/2023”**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato a **Esec. Immobiliare 40/2023** alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT89F086732150000000918925, almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;
- 9) Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- 10) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.
- 11) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta;
- 12) L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, l'indirizzo pec dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta 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, a pena di inefficacia; d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare anche un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; f) dichiarazioni fiscali e regime patrimoniale. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

\*.\*.\*.\*

### **PARTE III - 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 nell'ordinanza di vendita 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 di 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 professionista delegato provvederà al **controllo delle cauzioni**. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa;
- 5) **Il professionista delegato procederà all’esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti, con modalità telematiche;**
- 6) Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita 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 di aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario;
- 7) 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 23.02.2015, 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;
- 8) La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 9) La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:
  - a) **in caso di unica offerta:** se l’offerta è pari o superiore al prezzo base essa è senz’altro accolta; se l’offerta risulta 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 sussistono tali specifiche circostanze e 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;
  - b) **in caso di pluralità di 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 Euro 3.000. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato dispone l’aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (nell’individuare l’offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l’offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità). Quando all’esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, all’esito della comparazione delle offerte depositate, l’offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz’altro aggiudicato.  
Se l’offerta più alta o più vantaggiosa risulti sia inferiore al prezzo base:

- qualora il creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;
- 10) All'esito della gara, il Professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);
- 11) In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prenderne parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" **c.d. spettatori**, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**.
- 12) Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

\*.\*.\*.\*

#### **PARTE IV - CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

A) SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: L'unità immobiliare è posta in vendita, al prezzo non inferiore a quello indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura non potranno far luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Non sussistono vincoli o condizioni che rendano i beni non commerciabili (Articoli 32 e 33 della Legge 47/85).

B) GARANZIE VIZI: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita.

C) VIOLAZIONE NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: 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 Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

D) GRAVAMI SULL'UNITA' IMMOBILIARE: **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione delle formalità non cancellabili. Sull'argomento si rinvia a quanto riportato dal C.T.U. nella perizia e nelle perizie integrative.**

E) OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare ad uso appartamento risulta occupata dai debitori e dalla propria famiglia e la liberazione sarà attuata, salvo esonero, a cura del Custode Giudiziario, secondo la normativa vigente.

F) PUBBLICITA': L'elaborato peritale corredato dalle fotografie e dalle planimetrie sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Un annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it);



G) ACCETTAZIONE E PRIVACY: **La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio e i relativi allegati e nelle perizie integrative, nell'Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.**

**Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alle vigenti norme di legge che si intendono qui integralmente richiamate.**

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.

H) VISITE: Eventuali visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario Is.Ve.G. srl, indirizzo e-mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).

I) LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., dovrebbero 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 le modalità telematiche previste nell'ordinanza di delega.

J) ONERI TRIBUTARI E SPESE: gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato determinato a seguito di liquidazione del G.E., che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, saranno comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione, e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo. La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecarie e catastali prevista dalla normativa vigente al momento della vendita.

K) VERSAMENTO SALDO PREZZO: salvo quanto disposto nel successivo punto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versate presso lo studio del Delegato entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Esec. Immobiliare 40/2023". In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata. Inoltre, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà presentare **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

L) 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 cpc 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, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del Giudice, il Delegato, inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 giorni successivi comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tal fine. 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. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

M) FINANZIAMENTO IPOTECARIO SULL'ACQUISTO: 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 faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto bancario di finanziamento con 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 al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato "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.

N) PERDITA CAUZIONE: In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nel presente avviso, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta e la cauzione verrà acquisita all'attivo della procedura.

O) CUSTODIA: Il Custode Giudiziario nominato è Is.Ve.G. srl tel. 0574/24123, fax 0574/26054, e mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).

P) GESTORE VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alle operazioni della vendita telematica.

L'elaborato peritale corredato dalle fotografie e dalle planimetrie, saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Un annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it;

Q) RINVIO: Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle vigenti norme di legge in materia.

Prato, 12 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Elisabetta Meloni

