

Avv. Francesca Fanciullacci
Via Larga n. 85 - 50041 CALENZANO
Tel. 3898042096
Email: avv.francescafanciullacci@gmail.com
Pec: francescafanciullacci@pec.avvocati.prato.it

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Avviso di vendita di beni immobili ex artt. 490-470 cpc

La sottoscritta Avv. Francesca Fanciullacci, con studio in Calenzano via Larga n. 85 (tel. 3898042096 email: avv.francescafanciullacci@gmail.com pec: francescafanciullacci@pec.avvocati.prato.it) delegata ex art.591 *bis* cpc alla vendita dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Stefania Bruno (poi sostituita dal Dott. Enrico Capanna), nella r.g.es. 93/2023

AVVISA

che presso il proprio studio in Calenzano via Larga n. 85 il giorno 14 Gennaio 2025 alle ore 15,00 e seguenti procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA del seguente bene:

Immobile in Calenzano (FI), frazione Le Croci, località Casaglia n. 14, piano 1-2 (occupato da inquilino con contratto di locazione registrato il 12/12/2022)

In particolare così viene descritto nella CTU:

. Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano e soppalco, facente parte dell'ex podere "Torrefilli" con accesso da strada poderale ed area comune, composto al piano terreno da ingresso indipendente con scala di accesso al piano primo dover si sviluppa l'appartamento composto da disimpegno, cucina-soggiorno, servizio igienico disimpegnato, due camere e soppalco, questo accessibile dalla camera matrimoniale tramite scala in muratura. Risulta inoltre un piccolo vano (c.d. palco morto) ricavato sul solaio del disimpegno e porzione del servizio igienico con affaccio sulla zona giorno, che non risulta direttamente accessibile e tamponato con pannellatura in legno. L'appartamento risulta composto da 4 vani catastali dell'estensione di mq. 104,20= circa (superficie utile) di cui mq. 97,00 i locali abitazione e mq. 9,00= circa il soppalco.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio di mappa 11, particella 250 sub 4, cat. A/2, classe 3, Vani 4, Superficie Catastale mq 94, totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita Catastale 309,87.

Ai fini della Legge 192/2005 si dichiara che l'attestato di prestazione energetica non risulta depositato.

Commerciabilità e situazione urbanistica:

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia la planimetria catastale presente agli atti corrisponde allo stato dei luoghi.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade, secondo il Piano Operativo vigente, nel perimetro individuato sugli elaborati del POC, con sigla TR.N2 (ambito delle aree

boscate) come si evince dalla tavola n. 7 "disciplina dei suoli e degli insediamenti del territorio rurale".

Gli interventi consentiti in zona TR.N2 sono disciplinate dall'art. 52 del capo I - disciplina delle componenti del territorio rurale, Titolo VII - Disciplina del territorio rurale come da estratto allegato alla CTU.

Inoltre l'edificio risulta elencato, ai sensi della ex L.R. 59/80 ed identificato nella scheda edificio n. 25 ove è normata la categoria di intervento che risulta: Ristrutturazione edilizia D1.1, come risultante dall'allegato "B" delle Norme tecniche di attuazione.

La zona ove ricade l'immobile risulta interessata da vincolo idrogeologico, come si evince dall'estratto allegato della tavola n. A "carta dei vincoli-Nord".

Strumento Urbanistico Comunale

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare risulta di remota costruzione ed edificato antecedentemente al 1820.

In data 1 Marzo 1995, è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria, protocollo n. 5165 P.E. 310/95 per la ristrutturazione di porzione di casa colonica da rurale a civile abitazione con opere edilizie, in relazione alla quale è stata pagata l'intera oblazione dovuta mediante bollettino n. 93, dell'importo di Lire 5.000.000 in data 31/12/1994 e successiva integrazione con bollettino n. 53, dell'importo di Euro 3.772,81 in data 09/01/2004 e che sono stati corrisposti gli oneri concessori mediante bollettino nc. 193 dell'importo di Lire 2.661.000 in data 01/03/1995.

Nella CTU viene precisato che l'istanza non ha avuto per il momento alcun esito e che non vi è traccia di comunicazione agli uffici comunali di illeciti edilizi, pertanto il perito ritiene, come da ultima richiesta dell'Ufficio Comunale del 31/08/2004 prot. 22192 che la pratica debba essere integrata con la seguente documentazione ai fini del rilascio:

1. Presentazione dell'attestazione di pagamento degli oneri accessori definitivi, per un importo di Euro 1.995,29 oltre interessi;
2. Produrre piante nello stato sovrapposto aggiornate (stralciato il fienile);
3. Fornire chiarimenti sul motivo della presentazione di una planimetria catastale che riguarda un'unità immobiliare non oggetto di condono (particella 250-subalterno 5)
4. Fornire chiarimenti sulle opere di sistemazione esterna e di finitura che non compaiono nelle fotografie presentate nel 1996 e risultano invece nelle foto attuali.

Successivamente per la realizzazione di recinzione e cancello carrabile è stata presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 19 maggio 2009 prot. 10909 P.E. 176/2009 per la quale è stata presentata comunicazione di ultimazione lavori e certificato di conformità in data 16 maggio 2012 prot. 10322.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme all'elaborato grafico presente agli atti (Tavola 1 bis - stato: RILIEVO) ed anche la planimetria catastale prot. FIO216186 del 26.08.2013 risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

Per l'integrazione della pratica edilizia n. 310/95 ai fini dell'ottenimento del rilascio, il CTU ha quantificato l'importo di circa Euro 4.000, compresa la sanzione di cui al punto 1 della richiesta di integrazione.

Il Ctu ha inoltre precisato che nel caso in cui non venga accolta la documentazione ad integrazione come sopra indicata sarà necessario il deposito di nuova sanatoria edilizia il cui costo può essere stimato in Euro 5.000 oltre sanzioni ed oneri determinati dagli Uffici Comunali.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda a pagina 10 e seguenti della CTU.

Risulta dal titolo di provenienza del 09/01/2024, ai rogiti del Notaio Enrico Lanza, che le parti contraenti riconoscono, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del c.c., il diritto di passo e transito, sia pedonale che carrabile, con qualsiasi mezzo, a carico del resede a comune identificato nel foglio di mappa 11 particella 250 sub. 8 ed a favore dell'immobile censito nel foglio di mappa 11 particella 250 sub. 5 e sub. 7.

Per maggiori dettagli si veda la perizia a pagina 13 e seg.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche e catastali la CTU ha precisato che per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è stimato l'importo di Euro 5.000 oltre sanzioni ed oneri determinati dagli uffici comunali mentre ritiene che l'aggiornamento catastale non sia necessario in quanto la planimetria catastale presente agli atti risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita del 09/01/2004 ai rogiti del Notaio Enrico Lanza Rep. N. 13.758/5052 trascritto in data 15/01/2004 ai nn. R.P. 353 RG 529. Precedentemente la piena proprietà del fabbricato colonico ed accessori (cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) veniva acquistata in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Maria Mengacci del 22/12/1984 Rep. 51567 Fasc. 8342 registrato a Borgo San Lorenzo il 10.01.1985 vol. 184 n. 65 trascritto in data 19/01/1985 al n. R.P. 255.

Disponibilità del bene:

L'unità immobiliare risulta occupata dall'inquilino con contratto di locazione stipulato in data 02/12/2022 registrato telematicamente il 12/12/2022 presso l'ufficio territoriale direzionale di Firenze (TZM) al numero 30240 serie 3T e con termine al 30 Novembre 2026.

PREZZO BASE: Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

DEPOSITO PER CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

OFFERTE IN AUMENTO: Euro 3000,00 (Euro tremila/00)

Modalità di presentazione delle offerte:

Tutte le attività che, a norma dell'ar. 571 e ss cpc dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato:

le offerte dovranno essere depositate esclusivamente entro le ore 12.00 del giorno

13 Gennaio 2025 (giorno precedente la vendita) con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli art. 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 "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica, ovvero Aste Giudiziarie In Linea spa che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it.

Una volta inseriti i dati e 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@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 xxxxxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto

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

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

-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 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 minorenni copia di un documento di 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 di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

-ricevuta del pagamento della cauzione;

-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 con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che vi sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad euro 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.

La **cauzione** dovrà essere versata mediante bonifico bancario intestato a Tribunale di Prato (con causale "versamento cauzione" proc. **Esec. Imm. n. 93/2023**) eseguendo sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca, filiale di Prato via Ferrucci - **IBAN IT86N086732150000000919458**, acceso presso Chiantibanca spa **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 TNR - 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.

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 cpc dovranno essere depositate con modalità telematiche secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e nel Manuale utente disponibile all'interno del Portale della 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.

In relazione alla figura del **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).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali – Cass. Sez. III n. 26815/2022)** dall'aggiudicazione. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. 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 di asta

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

*** **

Disciplina della vendita

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

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, 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.

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:

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 sussistono 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 sussistono 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 (valide):

si procede a gara sull'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: ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati sino ad euro 50.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 50.000,00 e sino ad euro 200.000,00; ad euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (tenuto conto del prezzo ma a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo prezzo nel minor tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulta pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se invece l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

.qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

.qualora non vi sia istanza di assegnazione il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi Iban che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli a cui il bonifico è pervenuto).

In relazione all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" c.d. **spettatori** si precisa che saranno autorizzati dal delegato solo il **debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti**.

L'**aggiudicatario** è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento dei 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 accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

Nel caso in cui il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 cpc o con atto depositato in pct, 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'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15%** (o la maggior 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 precedente, il compenso degli ausiliari del giudice oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, comma 5, Dlgs.385/93 ha facoltà di **subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo** a condizione che corrisponda al creditore fondiario, **entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva**, le rate scadute con accessori e spese; **eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato pagamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.**

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

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad **un contratto 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 dell’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.

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 ed i tempi di cui all’ar. 560 comma 6 cpc, 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.

La partecipazione all’asta presuppone la conoscenza integrale dell’ordinanza e della relazione di stima consultabili sui canali telematici.

Si comunica che Custode degli immobili è l’Istituto ISVEG di Prato-istituto vendite giudiziarie e la persona del Delegato alla vendita è l’Avv. Francesca Fanciullacci.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita e nell’ordinanza del G.e. si richiamano le norme di legge.

CONDIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in riferimento al T.U. di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che 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 legge 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura; l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto).

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode e a spese della procedura.

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

L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del 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.

Si rimanda comunque, ad integrazione, a tutto quanto più dettagliatamente descritto nella CTU in atti.

*** **

Custodia, pubblicità e consultazione della documentazione

Ai sensi dell'art.560 cpc la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per eventuali visite ed informazioni contattare il Custode IS.VE.G SRL pi 04195700481 con sede in Prato Via F.lli Giachetti n.35 (email pratoimmobiliari@isveg.it tel.0574/24123).

Per sole informazioni il professionista delegato Avv. Francesca Fanciullacci esclusivamente a mezzo email (avv.francescafanciullacci@gmail.com).

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore.

L'elaborato peritale, unitamente alle fotografie e planimetrie sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

Si rimanda comunque, ad integrazione, a tutto quanto più dettagliatamente descritto nella CTU in atti.

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

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni della legge sulla privacy al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, lì 22 Settembre 2024

Il Professionista Delegato
-Avv. Francesca Fanciullacci-



