

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita immobiliare ex art. 490 c.p.c.

Procedura esecutiva iscritta al R.G. Es. Imm. n. 100/2022

La sottoscritta Avv. Veruska Giovannini del Foro di Prato, con studio in Prato, P.le Falcone e Borsellino n. 4, domicilio digitale PEC veruska.giovannini@pec.barnigiovannini.com, tel. 0574571462, fax 0574789079, delegato ex art. 591**bis** c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato Dott.ssa Stefania Bruno con ordinanza comunicata il 13 febbraio 2024,

AVVISA

che il giorno **17 dicembre 2024 alle ore 11,00**, presso il proprio studio, posto in Prato, P.le Falcone e Borsellino n. 4, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

del seguente bene immobile:

BENI OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO

LOTTO UNICO: L'immobile, per la piena proprietà dell'esecutato, è costituito da un fabbricato per civile abitazione del tipo terra-tetto, facente parte di un più ampio complesso edilizio sito in Vaiano (PO), frazione di Schignano, Via della Villa n. civ. 3/A, disposto su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e soffitta nel sottotetto, il tutto corredato da resede pertinenziale esclusivo su tre lati e da autorimessa posta anch'essa al piano seminterrato, e più precisamente trattasi dell'ultima unità immobiliare abitativa sulla destra per chi percorre il camminamento condominiale accedendo dall'ingresso pedonale condominiale in fregio alla Via della Villa. In dettaglio il fabbricato risulta composto da ampio resede su tre lati, in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde, ingresso-soggiorno, disimpegno, servizio igienico finestrato, cucina e scale interne al piano terra; disimpegno, tre camere, servizio igienico finestrato e balcone al piano primo; soffitta nel sottotetto accessibile da botola con scala retrattile al piano secondo; due vani ad uso cantina, uno dei quali con accesso diretto anche dall'esterno mediante scala esterna posta nello scannafosso, servizio igienico finestrato ed autorimessa al piano seminterrato, quest'ultima avente accesso sia dall'interno dei suddetti vani che dal percorso carrabile condominiale.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Al catasto fabbricati del Comune di Vaiano le unità immobiliari, per carenza di voltura catastale, risultano ancora intestate per la quota di 1/2

ciascuno di piena proprietà all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxx ed alla defunta moglie Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e sono rappresentate, sul foglio di mappa 6:

- part. 954 sub. 8 cat. A/2 cl. 4 vani 9,5 Sup. Cat. mq.171/147 R.C. €. 1.079,39
- part. 954 sub. 22 cat. C/6 cl. 7 mq. 25 Sup. Cat. mq. 31 R.C. €. 78,76

I beni comuni ed a servizio delle unità immobiliari sono individuati sullo stesso foglio di mappa 6 part. 954 sub. 31 B.C.N.C. (passo pedonale, strada carrabile e giardini a servizio di tutti i subalterni della particella 954)

È stato ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare ad uso abitativo identificata dal sub. 8 mediante procedura Doc.Fa. il cui costo complessivo è stato stimato in € 500,00 di onorario professionale e di € 50,00 di diritti catastali. **Tali spese sono state considerate nella determinazione del valore d'asta.**

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta **LIBERO**, in stato di abbandono.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: NON risulta presente e NON è stato indicato l'ammontare del costo.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: Il complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari che si pongono in vendita è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 29/03 del 17 Aprile 2003, P.E. n. 106/2001, richiesta con Prot. n. 3.723 del 18 Aprile 2001 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 06/2006 del 27 Febbraio 2006, P.E. n. 177/2005, richiesta con Prot. n. 6.676 del 04 Agosto 2005, con comunicazione di Fine dei Lavori del 16 Aprile 2006 depositata il 07 Luglio 2006 con Prot. 5.562. Per difformità realizzate nel corso della realizzazione del complesso edilizio sopra menzionato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 36/2006 del 12 Ottobre 2006, P.E. n. 202/2006, giusta domanda Prot. n. 7.692 del 28 Settembre 2006. Inoltre, per la realizzazione della tettoia sul prospetto laterale dell'abitazione in oggetto è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 5600 del 11 Giugno 2009, P.E. n. 149/2009. Infine, in data 13 Ottobre 2006 con Prot. 8.389 è stato depositato Certificato di Abitabilità per l'intero complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto ed in data 28 Febbraio 2017 con Prot. 1.222 è stata depositata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per la realizzazione di muro a confine del piazzale condominiale.

Oltre alle difformità catastali già rilevate vi sono difformità urbanistico-edilizie come meglio di seguito indicate.

AL PIANO SEMINTERRATO

- Il ripostiglio nel sottoscala in corrispondenza del disimpegno non risulta esser stato realizzato;

- La portafinestra a servizio della cantina risulta di maggiore dimensione e risulta esser stato realizzato un solaio in laterocemento a protezione della stessa con funzione di camminamento esterno al piano terra, precisando che detta difformità, pur rappresentata nei grafici della successiva DIAE n. 149/2009, non era prevista nella citata pratica edilizia di sanatoria;
- All'interno della cantina è stato realizzato un camino in muratura con relativa canna fumaria esterna prolungata oltre la copertura del fabbricato;
- A servizio del bagno e della cantina sul tergo sono state realizzate delle aperture munite di griglia sul sovrastante marciapiede, per consentire aero-illuminazione indiretta dei suddetti locali;
- La scaletta di accesso all'autorimessa risulta lievemente più profonda e la stessa autorimessa risulta essere più larga di circa cm. 10 rispetto a quanto legittimato;

AL PIANO TERRA

- Nel marciapiede perimetrale sono state realizzate due aperture munite da griglia per aero-illuminare indirettamente la cantina ed il bagno posti al piano seminterrato, oltre alla realizzazione del solaio di calpestio con funzione di camminamento esterno e protezione della sottostante portafinestra della cantina al piano seminterrato;
- Vi sono imprecisioni grafiche relative alla corretta rappresentazione della porzione di resede pavimentato sul fronte e sullo spessore del muretto esterno di confine;

AL PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

- Nella soffitta-sottotetto accessibile mediante botola con scala retrattile è stata rilevata la presenza di una finestra a tetto;
- Le altezze indicate e rilevate nella sezione allegata alla predetta Attestazione di Conformità in Sanatoria risultano errate in quanto in gronda, sul fronte è stata rilevata un'altezza utile di m. 1,15 anziché m. 1,05 ed al colmo di m. 2,00 anziché m. 2,30, quest'ultima ricavata direttamente sulla suddetta tavola grafica.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, nelle "Aree della residenza-tessuto di formazione recente-aree prevalentemente sature" (R3a) normato dall'art. 38.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, con intervento massimo ammissibile di sostituzione edilizia; inoltre il fabbricato cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della vendita è nell'ANPIL Monteferrato, disciplinato dall'art. 17.1 delle predette N.T.A..

Per le difformità sopra menzionate, con particolare riferimento alla realizzazione del solaio di calpestio al piano terra, con funzione di protezione della portafinestra della cantina al piano seminterrato ed alla realizzazione della finestra a tetto in copertura, è stata reputata necessaria

la presentazione di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m. e i. con deposito di sanatoria strutturale, per l'ottenimento della quale è stata stimata la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000,00, dell'imposta di bollo di € 32,00, dei Diritti di Segreteria di € 100,00, del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione complessivamente pari a € 704,17, il tutto oltre ad € 25,00 per diritti di segreteria ed € 32,00 di imposta di bollo per presentazione di sanatoria strutturale.

Le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono state presuntivamente quantificate in circa € 3.500,00 pertanto il presunto costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile è stato quantificato in circa €. 5.393,17.

Tali spese sono state considerate nella determinazione del valore d'asta.

Con riferimento agli articoli 32 e 33 della Legge n. 47/85, le unità immobiliari sono state reputate commerciabili.

ONERI CONDOMINIALI: Trattandosi di beni facenti parte del Condominio "Via della Villa 3/A" sono stati poi reperiti i seguenti ulteriori dati:

- Millesimi Proprietà Generale Tabella "A" 115,695/1.000,000
- Millesimi Proprietà solo residenza Tabella "A/4" 116,872/1.000,000
- Millesimi Tabella Autorimesse e Box Auto "A/5" 111,303/1.000,000
- Millesimi "Parti uguali" 71,43/1000,02
- Spese gestione e manutenzione ordinaria annue mediamente in €. 1.050,00;
- Spese scadute e non pagate: € 8.546,27 quale saldo al 01 Gennaio 2023 ed € 1.051,45 per rate anno 2023;
- Alla data del 15.03.2023 non vi sono spese per lavori straordinari deliberati, fatta eccezione per il conferimento di incarico professionale per Studio/Progetto di Fattibilità utile alla realizzazione degli interventi oggetto degli incentivi fiscali.

Tutto questo è quanto emerso dalle informazioni ricevute dall'Amministratore di condominio, alla data del 15.03.2023.

Dalle ricerche e verifiche ipotecarie eseguite non sono risultate trascrizioni di cause in corso oltre a quanto riportato in perizia nel paragrafo denominato "Riscontri Ipotecari".

Si ricorda che l'acquirente risponde solidalmente con l'esecutato in relazione al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto ed a quello precedente, il tutto ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ.

Per quanto qui non riportato, si rimanda integralmente alla relazione peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet *www.astalegale.net*, *www.astegiudiziarie.it* e *www.tribunale.prato.it*.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Le visite all'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche-P.V.P. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario, rappresentato dall'IS.VE.G. – Istituto VENDite Giudiziarie S.r.l., tel. 057424123, fax 057426054, e-mail *pratoimmobiliari@isveg.it*.

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE: 208.125,00 (duecentoottomilacentoventicinque/00);

OFFERTA MINIMA di partecipazione alla vendita, ai sensi dell'art. 571 II co. c.p.c.:

€ 156.093,75 (centocinquantaseimilanovantatre/75);

DEPOSITO CAUZIONALE: almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

AUMENTO MINIMO per ogni offerta in caso di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00).

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed agli ulteriori oneri tributari di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) La vendita è a corpo e non a misura.
- 3) Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- 4) La 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.

- 5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Si dà atto altresì che dalla relazione dell'esperto potrà emergere l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che 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.
- 7) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita ed implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Consulenze tecniche d'ufficio e nei suoi allegati nonché del presente avviso.
- 8) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. Nel caso di immobile costituente l'abitazione dell'esecutato, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.
- 9) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- a) 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, del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.
- b) In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 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).

c) **NON saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo con termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, termine perentorio NON prorogabile ma sottoposto alla sospensione feriale dei termini processuali.

d) 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.**

e) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche **il giorno della vendita, ovvero il 17 dicembre 2024, a partire dalle ore 11:00.**

f) Il professionista delegato 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).

g) 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 co.1 lett. f) del D.M. n. 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.

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

i) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1) 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, ma nei limiti di un quarto, al prezzo base d'asta sopra indicato, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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.

2) In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara **ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti da quella precedente, non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista 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 scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella a 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, 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 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.

j) 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.

k) In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il 1°co. 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**, il G.E. ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente **la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti**.

l) Per quanto qui non espressamente indicato si intendono integralmente richiamate le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Si rappresenta che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria, o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato.
- **Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita le offerte esclusivamente con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.** 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 *www.astetelematiche.it* del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- 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 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 P.E.C. del Ministero della Giustizia “***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***”, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e che l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine perentorio fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

- Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. 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 utilizzato per l'invio dell'offerta.

- **All'offerta telematica**, redatta sul P.V.P. (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- 1) scansione di un documento d'identità valido (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società, occorrerà allegare anche 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;

- 2) ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione proc. n. 100/2022*"), eseguito sul conto corrente della procedura, acceso presso CHIANTI BANCA Credito Cooperativo S.C., filiale di Prato, coordinate **IBAN: IT25A086732150000000915934 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.

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

- 3) 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;

- 4) **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 D.M. 32/2015.

5) L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. **Il bollo virtuale, pari ad € 16,00, dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (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*, come scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta, generato tramite il Modulo *web* ministeriale. Il delegato provvederà ad annullare il bollo virtuale.

- Gli oneri fiscali della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi per il professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione, voltura catastale conseguente al decreto di trasferimento e purgazione del bene), che il D.M n. 227 del 15.10.2015 pone a suo carico; **l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro lo stesso termine fissato per il saldo prezzo.**
- **Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese (oneri tributari e compenso delegato) dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il suddetto termine trova applicazione l'art. 587 c.p.c..**

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**
- Si specifica che, **ove 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 – **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 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 di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito; 2) la data di iscrizione dell'ipoteca; 3) la corretta quantificazione del credito; il delegato comunicherà all'aggiudicatario, nei 10 giorni successivi, 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.**

- 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. 585co.2° cpc, 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 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".

- A norma dell'art. 585 co. 4 c.p.c. l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione od al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A corollario di ciò è stabilito che il decreto di trasferimento potrà essere pronunciato solo alla duplice condizione dell'avvenuto pagamento del prezzo e del verificato assolvimento di quest'ultimo obbligo entro il termine per il pagamento.
- In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- Il professionista delegato provvederà ad informare il Giudice dell'esecuzione del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Si rende noto all'offerente che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Prato, Piazzale Falcone e Borsellino n. 4, Tel 0574571462, e-mail avvocati@barnigiovannini.com.

Oltre alla pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi degli artt. 490 I co. e 631 *bis* c.p.c., gli stessi saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato "www.tribunale.prato.it" e sui siti internet "www.astalegale.net", "www.astegiudiziarie.it". Un annuncio di vendita verrà pubblicato, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" e "*Vetrina Immobiliare Permanente*" sui siti internet "*Casa.it*", "*Idealista.it*", "*Bakeka.it*" e "*Subito.it*", oltre che su "*Vetrina Permanente*", "*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*". Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle norme di legge vigenti.

Prato, 30 settembre 2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Veruska Giovannini

